

المملكة المغربية
وزارة الداخلية
المديرية العامة للجماعات المحلية

دليل
الجماعات في ميدان التعمير

الطبعة الأولى 2009

سلسلة دليل المنتخب



فهرس



تقديـــم

يتمحور الإطار التشريعي والتنظيمي الجاري به العمل في ميدان التعمير، حول النصوص التشريعية والتنظيمية الأساسية التالية :

- الظهير الشريف رقم 063-60-1 الصادر بتاريخ 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية، وكذا مرسومه التطبيقي؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 31-92-1 بتاريخ 15 ذي الحجة 1412 موافق 17 يونيو 1992، وكذا مرسومه التطبيقي؛
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 7-92-1 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 موافق 17 يونيو 1992، وكذا مرسومه التطبيقي؛
- القانون رقم 00-78 المتعلق بالميثاق الجماعي، الصادر بتنفيذه الظهير شريف رقم 297-02-1 الصادر في 25 رجب 1423 (3 أكتوبر 2002)، كما تم تغييره وتتميمه بالقانون رقم 03-01 والقانون رقم 08-17؛
- الظهير الشريف رقم 1.93.51 الصادر في 22 من ربيع الأول عام 1414 موافق 10 سبتمبر 1993 معتبر بمثابة قانون يتعلق بإحداث الوكالات الحضرية، وكذا مرسومه التطبيقي؛
- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت كما تم تغييره، وكذا مرسومه التطبيقي.

لماذا هذا الدليل ومن المعني بمحتواه ؟

إن التطبيق السليم للنصوص القانونية الجاري بها العمل يقتضي - لا محالة - مواكبتها بعملية تحسيس وإخبار مختلف المتدخلين في ميدان التعمير، وخاصة منهم الجماعات الحضرية والقروية (المجالس الجماعية ورؤسائها).

وتندرج عملية تحسيس وإخبار المنتخبين المحليين بالمقتضيات المنظمة للتعمير في إطار تقوية اللامركزية من أجل إرساء حكامة محلية جيدة في هذا الميدان.

ويكمن الهدف المتوخى من هذا الدليل في تمكين المنتخبين المحليين من ممارسة مهامهم بشكل فعال خاصة فيما يتعلق باتخاذ قرار إداري أو نهج مسطرة ما، والتحقق من مدى شرعيتهما، ودرجة آثارهما مع تفادي العقوبات التي قد تنتج عن عدم التطبيق السليم لهما.

وتجدر الإشارة في هذا السياق إلى أن هذا الدليل لا يعتبر مرجعا تقليديا لقانون التعمير، وذلك على اعتبار أن الجوانب التي يتطرق إليها ترمي إلى إعطاء إجابة مقتضبة على التساؤلات المطروحة أو التي من الممكن أن تطرح من طرف المتدخلين في ميدان التعمير وخاصة منهم المدبرين (المجالس الجماعية ورؤسائها) الذين خول لهم التشريع الجاري به العمل صلاحيات واسعة في هذا الميدان.

وفي هذا الإطار، يبدو من الضروري في البداية، التذكير باختصاصات المجالس الجماعية والمقاطعات وكذا تلك المتعلقة برؤساء هذه المجالس في ميدان التعمير، حيث حددت هذه الاختصاصات – صراحة - ضمن مقتضيات النصوص التشريعية والتنظيمية المشار إليها أعلاه.

اختصاصات المجلس الجماعي

لقد أناط المشرع، في إطار النصوص التشريعية والتنظيمية السالفة الذكر، المجلس الجماعي بعدة اختصاصات ذاتية واستشارية في ميدان التعمير، منها على سبيل الذكر :



- يدرس مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية، ويدلي برأيه داخل أجل ثلاثة (3) أشهر تبتدئ من تاريخ إحالة المخطط إليه؛
- يمثل داخل لجنة متابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية؛
- يدرس مشروع تصميم التنطيق، ويدلي برأيه داخل أجل شهرين (2) تبتدئ من تاريخ إحالة التصميم إليه؛
- يدرس مشروع قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة؛
- يدرس مشروع تصميم التهيئة ويدلي برأيه داخل أجل شهرين (2) تبتدئ من تاريخ إحالة التصميم إليه؛
- يتخذ جميع التدابير اللازمة، بتنسيق مع الإدارة (السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية بحسب الحالة)، من أجل إنجاز واحترام مقتضيات تصميم التهيئة؛
- يدرس مشاريع قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها؛
- يدرس مشروع التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية، ويدلي برأيه في المشروع؛
- يسهر على احترام مقتضيات مخططات توجيه التهيئة العمرانية وتصاميم التهيئة والتصاميم الخاصة بتوسيع نطاق العمارات القروية وباقي وثائق التعمير؛
- يدرس مشاريع ضوابط البناء الجماعية؛
- يدرس القرارات المتعلقة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة...

اختصاصات رئيس المجلس الجماعي

في إطار ممارسة اختصاصات الشرطة الإدارية الجماعية المخولة لرئيس المجلس الجماعي، وطبقا لأحكام النصوص التشريعية والتنظيمية المشار إليها أعلاه، فإنه يقوم أساسا بما يلي :

- يمثل المجلس داخل اللجنة المركزية لمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية وكذا داخل اللجنة المحلية لدراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتصميم التهيئة؛
- يحيل مقترحات المجلس الجماعي المتعلقة بمشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتصميم التنطيق وتصميم التهيئة إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير. وترفق هذه المقترحات بملف البحث العمومي؛
- يصدر قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة بعد أن يتداول المجلس الجماعي بشأنه، ويؤجل البث في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة عقارية أو مجموعات سكنية أو إقامة بناء، ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار؛
- ينشر إعلانا يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث العمومي ويشار فيه إلى إيداع مشروع تصميم التهيئة أو مشروع قرار تخطيط حدود الطرق العامة، بمقر الجماعة. ويتم هذا النشر مرتين تفصل بينهما ثمانية (8) أيام، في جريدتين يوميتين مسموح لهما بتلقي الإعلانات القانونية؛
- يتوصل، بواسطة ظرف مضمون الوصول مع إشعار بالتسلم أو عن طريق سجل، بملاحظات العموم (البحث العمومي) حول مشروع تصميم التهيئة؛
- يتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها؛
- يسهر على تطبيق القوانين والضوابط المتعلقة بالتعمير وعلى احترام مقتضيات وثائق التعمير؛
- يسلم الرخص والأذون والشهادات المتعلقة بالتعمير (رخصة البناء ورخصة السكن وشهادة المطابقة، والإذن بإحداث تجزئة عقارية ومجموعات سكنية وتقسيم العقارات، وشهادة التسلم المؤقت والنهائي، وشهادة إثبات أن المشروع لا يدخل في نطاق تطبيق القانون المنظم للتجزئات العقارية، ...)؛



- يسلم، خارج الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة وكذا إذا كان الغرض المخصصة له الأراضي غير محددة في تصميم التهيئة أو تصميم التنطيق، رخصة البناء بعد الحصول على الرأي المطابق للجنة تجتمع تحت رئاسته، وذلك في الحالات التالية :
  - أن تكون مساحة الأرض المزمع إقامة المبنى فيها أقل من هكتار واحد (1)؛
  - أن تزيد المساحة القابلة للبناء على نسبة 5/1 من مجموع مساحة الأرض، بحيث تتعدى 800 متر مربع؛
  - أن يزيد الحد الأقصى لعلو المبنى على 8,50 أمتار باعتبار كل تجهيز فوقي؛
- يأذن، بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير، بتغيير الغرض المخصص له كل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة؛
- يتخذ القرارات المسماة «ضوابط البناء الجماعية»؛
- يرأس لجنة التسلم المؤقت لأشغال التجزئة العقارية؛
- يعين الموظفين الجماعيين المكلفين بالمراقبة (المعاينة وتحرير المحاضر بشأن المخالفات في ميدان التعمير)؛
- يتسلم محاضر معاينة المخالفات في ميدان التعمير؛
- يصدر الأمر بإيقاف الأعمال المخالفة في الحال إذا كانت أشغال البناء ما زالت في طور الإنجاز، ويبلغ بذلك المخالف؛
- يودع الشكوى لدى وكيل الملك إذا كانت المخالفة تمثل إخلالا خطيرا منصوص عليه في ضوابط قانون التعمير؛
- يأمر المخالف بإنهاء المخالفة عندما لا تمثل إخلالا خطيرا خصوصا بضوابط التعمير. ويتخلى عن المتابعة القضائية (سحب الشكوى) في حالة إنهاء الأفعال المتكونة منها المخالفة؛
- يتخذ القرارات المتعلقة بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة؛
- يجوز أن يفوض بقرار بعض مهامه إلى نوابه شريطة أن ينحصر التفويض في قطاع محدد (قطاع التعمير على سبيل المثال) لكل نائب؛
- يطلب، إن اقتضى الحال، من السلطة الإدارية المحلية المختصة، اللجوء إلى استعمال القوة العمومية من أجل احترام قراراته وأوامره المتخذة في ميدان التعمير، وذلك في حدود التشريع الجاري به العمل...

الجماعات الحضرية الخاضعة لنظام المقاطعات

اختصاصات مجلس المقاطعة

يبدي مجلس المقاطعة رأيه حول إعداد ومراجعة أو تعديل وثائق التعمير وكل مشروع للتهيئة الحضرية، عندما تهم هذه الوثائق أو المشاريع كليا أو جزئيا الدائرة الترابية للمقاطعة.

اختصاصات رئيس مجلس المقاطعة

- يختص في مجال التعمير والبناء، بتسليم رخص البناء والسكن المتعلقة بالبنايات التي لا يتجاوز علوها 11 مترا والتي توجد في المناطق المتوفرة على وثائق للتعمير سارية المفعول. وتوجه قصد الإخبار نسخة من الرخص المسلمة إلى رئيس المجلس الجماعي داخل أجل ثمانية (8) أيام؛
- يمكن لرئيس مجلس المقاطعة أن يفوض بقرار بعض مهامه إلى واحد أو أكثر من النواب؛
- يمكن لرئيس المجلس الجماعي أن يفوض إلى رئيس مجلس المقاطعة بعضا من اختصاصاته المتعلقة بالتدابير الفردية المتعلقة بالشرطة الإدارية؛
- إذا رفض رئيس مجلس المقاطعة أو امتنع عن القيام بالأعمال الواجبة عليه بمقتضى القانون، جاز لرئيس المجلس الجماعي بعد إنذاره بدون جدوى وموافقة صريحة من الوالي أو العامل، القيام بها بصفة تلقائية.



ما هي المحاور التي يتطرق إليها هذا الدليل ؟

يتطرق هذا الدليل بصفة مقتضبة إلى المحاور التالية :

- وثائق التعمير؛
- مسالك ومساطر دراسة ملفات طلبات الرخص ؛
- بعض الرخص المسلمة في ميدان التعمير ؛
- المراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير.

وثائـق التـعـمـيـر

- وثائق التعمير: أصنافها ؟
- ما هي المرجعية القانونية والتنظيمية ؟
- وثائق التعمير: تعريفها ؟
- ما هو نطاق التطبيق؟
- ما هو الغرض؟
- ما هي الوثائق المكونة لوثائق التعمير؟
- وثائق التعمير: دراستها والموافقة عليها ؟
- ما هي الآثار المترتبة عن وثائق التعمير؟
- ما هي شروط تعديل وثائق التعمير؟

تصنف وثائق التعمير حسب القانون إلى:

- مخطط توجيه التهيئة العمرانية؛
- تصميم التنطيق؛
- تصميم التهيئة؛
- تصميم النمو الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية؛
- قرار تخطيط حدود الطرق العامة.

مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المرجعية القانونية والتنظيمية

ينظم مخطط توجيه التهيئة العمرانية بقوانين ودوريات نذكر منها خاصة :

- القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 31-92-1 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛
- المرسوم رقم 832-92-2 الصادر في 27 من ربيع الثاني (14 أكتوبر 1993) القاضي بتطبيق القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير؛
- الدورية رقم DPU/DUA/221 الصادرة في 15 يونيو 1995 المتعلقة بدراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية، إجراءات بحثه، الموافقة عليه و متابعة إنجازه (تم إصدارها باللغة الفرنسية)؛
- الدورية رقم DPU/DUA/664/2 الصادرة في 27 نونبر 1995 المتعلقة باللجنة المحلية لمتابعة مخطط توجيه التهيئة العمرانية (تم إصدارها باللغة الفرنسية).

المقتضيات الجديدة التي نص عليها القانون الجاري به العمل

تتمثل أهم المقتضيات الجديدة التي نص عليها القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير أساسا، فيما يلي:

- تقييد الإدارة وفي بعض الحالات الخواص بأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية؛
- إحداث مبدأ التسلسل بين مختلف وثائق التعمير؛
- اعتماد مخطط توجيه التهيئة العمرانية كوثيقة مرجعية في حالة غياب وثائق التعمير الأخرى (تصميم التنطيق وتصميم التهيئة).

تعريف مخطط توجيه التهيئة العمرانية

يعتبر مخطط توجيه التهيئة العمرانية أداة للتخطيط الحضري، وفي هذا السياق :

- يخطط التنظيم العام للتنمية العمرانية للرقعة المتعلق بها، و ذلك لمدة لا يمكن أن تتجاوز 25 سنة؛
- ينسق أعمال التهيئة التي تقوم بها خاصة الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة والهيئات التي تحصل على مساعدات أو مساهمات مالية من الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات السالفة الذكر؛
- يتميز بتوجهاته العامة المعتمدة لإنجاز وثائق التعمير الأخرى بما فيها تصاميم التهيئة.

نطاق تطبيق مخطط توجيه التهيئة العمرانية

يطبق مخطط توجيه التهيئة العمرانية على رقعة أرضية تستوجب تنميتها أن تكون محل دراسة إجمالية بسبب الترابط القائم بين مختلف مكوناتها في المجالات الاقتصادية والتجارية والاجتماعية.

تعريفات

- تشتمل الرقعة الأرضية المشار إليها أعلاه على تراب جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية ومركز محدد أو عدة مراكز محددة وكذلك، إن اقتضى الحال، على بعض أو جميع تراب جماعة قروية أو جماعات قروية مجاورة. وهو بذلك يطبق على تجمع حضري و «منطقة تأثيره المباشرة»؛
- تشتمل منطقة التأثير المباشرة على المنطقة المحيطة التي تشكل امتدادا للتجمع المعني. وتتمثل أهم المؤشرات المعتمدة لتحديد منطقة التأثير المباشرة للمدن في التوجه المحتمل لاستمرار المجال المبني وكثرة التنقلات اليومية. وبالتالي، فإنها تتميز عن مدار التهيئة، والمدار الحضري، والمنطقة المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة.



الغرض من مخطط توجيه التهيئة العمرانية

يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية، بوجه خاص، إلى:

- تحديد اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية؛
- تحديد المناطق العمرانية الجديدة و تواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ، بوجه خاص، على الأراضي الزراعية و المناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها بواسطة مرسوم يقترح من طرف الوزير المكلف بالفلاحة بعد استطلاع رأي السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير.

كما يهدف، كذلك، إلى تحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع :

- المناطق الزراعية والغابوية؛
- المناطق السكنية وكثافتها؛
- المناطق الصناعية والتجارية والسياحية؛
- المناطق المثقلة بارتفاقات عدم البناء وعدم التعلية والارتفاقات الخاصة بحماية الموارد المائية؛
- الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛
- المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛
- التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية و منشآت المطارات والموانئ والسكك الحديدية و المؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية؛
- المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص.

ويهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية كذلك إلى :

- تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا؛
- تحديد مبادئ الصرف الصحي والأماكن الرئيسية التي تصب فيها المياه المستعملة والأماكن التي توضع فيها النفايات المنزلية؛
- تحديد مبادئ تنظيم النقل.

وفي الأخير، يهدف مخطط توجيه التهيئة العمرانية إلى حصر برمجة مختلف مراحل تطبيق المخطط وبيان الأعمال التي يجب أن يحظى إنجازها بالأولوية.

الوثائق المكونة لمخطط توجيه التهيئة العمرانية

يشتمل مخطط توجيه التهيئة العمرانية على:

- وثائق تتكون من رسوم بيانية وتشمل بوجه خاص خرائط تتضمن بيان استعمال الأراضي وتحدد المناطق الزراعية والغابوية. كما تتضمن، إن اقتضى الحال، تصميما لصيانة التراث التاريخي وإبراز قيمته؛
- تقرير يبرر ويشرح اختيار التهيئة المبين في خرائط استعمال الأراضي ويحدد التدابير التي يجب القيام بها لبلوغ الأهداف المحددة فيه ويشير إلى مراحل تنفيذ الإجراءات المقررة خصوصا المراحل التي يجب أن تزود خلالها المناطق المعنية بتصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية.



الدراسة وإجراءات البحث والموافقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

المبادرة

يتم وضع مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمبادرة من الإدارة (السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير) وبمساهمة الجماعات المحلية.

إلتزامات الإدارات والمؤسسات العامة

يجب على الإدارات و المؤسسات العامة أن تبلغ السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، داخل أجل لا يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ طلب الإدارة، الوثائق المتعلقة بمشاريع التجهيز ذات المنفعة الوطنية أو الجهوية المراد إنجازها في نطاق مخطط توجيه التهيئة العمرانية المقترح.

اللجنة المركزية المكلفة بمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية

تتكلف لجنة مركزية، تحت رئاسة السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير، بمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية. وتقوم هذه اللجنة ببحث وتوجيه الدراسات المنجزة في مختلف مراحل إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

وتضم هذه اللجنة المركزية ممثلي الوزارات المكلفة بالداخلية والأشغال العمومية والفلاحة والتجارة والصناعة والسكنى والشؤون الثقافية والنقل والأوقاف والشبيبة والرياضة والتربية الوطنية والصحة العمومية والطاقة والمعادن والسياحة والاتصالات السلكية واللاسلكية.

كما تضم ممثلي الإدارات المكلفة بالدفاع الوطني والإحصاء وكذا مدير أملاك الدولة أو ممثله ومدير الوكالة الحضرية في حالة وجودها، بالإضافة إلى الولاة وعمال العمالات والأقاليم المعنية ورؤساء مجالس الجماعات المعنية.

و أخيرا، يمكن أن تستعين اللجنة المركزية المكلفة بمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية بكل إدارة أو شخص ترى فائدة في الاسترشاد برأيه.

التنظيم الداخلي للجنة المركزية المكلفة بمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية

طبقا لمقتضيات الدورية رقم DPU/DUA/221 الصادرة في 15 يونيو 1995 المتعلقة بدراسة مخطط توجيه التهيئة العمرانية والموافقة عليه ومتابعة إنجازه، فإن النظام الداخلي للجنة المركزية المكلفة بمتابعة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية، تتجلى أساسا فيما يلي:

- يعين أعضاء اللجنة المركزية بأسمائهم ويجب أن يكونوا مؤهلين لاتخاذ القرارات التي تستلزمها دراسة وضع مشاريع مخططات توجيه التهيئة العمرانية خلال الجلسة المنعقدة لذلك؛
- تتولى مديرية التعمير أعمال سكرتارية اللجنة المركزية؛
- تقوم إدارة التعمير بإرسال قائمة مشاريع مخططات توجيه التهيئة العمرانية، التي تمت التأشيرة عليها من طرف وزارة المالية من أجل إعدادها، إلى أعضاء اللجنة، وذلك خلال شهر أبريل من كل سنة؛
- يجب أن تقدم الملاحظات التي أبداها أعضاء اللجنة المركزية كتابيا خلال اجتماع هذه الأخيرة؛
- إذا لم تتمكن اللجنة المركزية من الحسم في مسألة خاصة وذلك لعدم توفر معطيات أو معلومات، فإنه يجب على ممثلي المصالح المعنية تزويد سكرتارية اللجنة بالمعطيات الضرورية وذلك داخل أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ انعقاد اجتماع هذه اللجنة؛



- يحرر محضر اجتماعات اللجنة المركزية بصفة واضحة ويجب أن يحدد علاوة على مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية، موضوع الاجتماع مع مختلف الملاحظات والتحفظات المدلى بها ولائحة الأعضاء الذين أبدوها وكذلك القرارات المتخذة. كما يجب أن يوقع هذا المحضر من طرف جميع الأعضاء الحاضرين.

اللجنة المحليـة

تحيل الإدارة المكلفة بالتعمير مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية الذي تم الحسم بشأنه من طرف اللجنة المركزية، على نظر لجنة محلية، وتتولى سكرتارية هذه اللجنة المصالح الخارجية للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية إن اقتضى الحال.

وتضم هذه اللجنة :

- الوالي أو العامل المعني، رئيسا؛
- أعضاء اللجنة التقنية التابعة للعمالة أو الإقليم المعني؛
- رؤساء مجالس الجماعات المعنية؛
- رؤساء الغرف المهنية المعنية.

ويجب أن يرسل ملخص أشغال اللجنة المحلية، معززا بمحضر هذه الأشغال، إلى اللجنة المركزية لاتخاذ القرار وذلك في أجل لا يتعدى 15 يوما من تاريخ انتهاء الأشغال المذكورة.

المجالس الجماعيـة

يحال مشروع مخطط توجيه التهيئة العمرانية، من أجل الدراسة، إلى المجالس الجماعية المعنية. وتبدي هذه الأخيرة، داخل أجل ثلاثة أشهر يبتدئ من تاريخ إحالة مشروع المخطط إليها، ما تراه في شأنه من اقتراحات.

وإذا لم تتم مداولات المجالس السالفة الذكر في الآجال المحددة لها، فإنه يفترض أن ليس لها أي اقتراح في موضوع مشروع المخطط المحال إليها. ويهدف هذا الإجراء التشريعي (تحديد الآجال) إلى مواجهة أي عرقلة محتملة لمسطرة إعداد مخطط توجيه التهيئة العمرانية من طرف المنتخبين المحليين.

وتتولى الإدارة المكلفة بالتعمير بمشاركة المجالس الجماعية المعنية، دراسة المقترحات التي تم إبدائها.

الموافقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية

تتم الموافقة على مخطط توجيه التهيئة العمرانية بمرسوم ينشر في الجريدة الرسمية، ويصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير بعد استطلاع رأي وزير الداخلية ووزير المالية والوزير المكلف بالأشغال العمومية والوزير المكلف بالفلاحة.

اللجنة المحلية المكلفة بمتابعة إنجاز مخطط توجيه التهيئة العمرانية

تحدث بالولاية أو العمالة أو الإقليم المعني خارج حدود مناطق اختصاص الوكالات الحضرية، لجنة محلية لمتابعة إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية.

وتتكلف هذه اللجنة بتتبع تنفيذ التوجهات المحددة في المخطط والسهر بوجه خاص على إنجاز مراحله والقيام بعملية تنسيق أعمال التهيئة المقررة فيه.



وتضم اللجنة المحلية تحت رئاسة الوالي أو العامل، (عندما تشمل المناطق المدرجة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية اثنين أو أكثر من العمالات أو الأقاليم، تسند رئاسة اللجنة المذكورة بالتناوب إلى العمال المعنيين بالأمر):

- أعضاء اللجنة التقنية التابعة للعمالة أو الإقليم المعني،
- ممثلي المجالس الجماعية المعنية،
- ممثلي الغرف المهنية.

ويمكن للرئيس أن يدعو للمشاركة في أشغال اللجنة المذكورة كل شخص يرى فائدة في الاسترشاد برأيه. كما تجتمع هذه اللجنة بدعوة من رئيسها كلما كان ذلك ضروريا مرتين في السنة على الأقل.

هذا، ويطلع الوالي أو العامل المعني بانتظام السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير على مختلف مراحل إنجاز المخطط التوجيهي.

الآثار المترتبة عن مخطط توجيه التهيئة العمرانية

يصبح مخطط توجيه التهيئة العمرانية، بعد الموافقة عليه، ملزما للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة وأشخاص القانون الخاص المعنوية التي يكون رأسمالها بأجمعه مملوكا للدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العامة.

كما لا يمكن الإذن في إنجاز كل مشروع تجزئة أو مجموعة سكنية أو مشروع بناء، في حالة عدم وجود تصميم تهيئة أو تصميم تنطيق، إلا إذا كان لا يتنافى والأحكام المقررة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلقة بالمناطق العمرانية الجديدة والأغراض العامة المخصصة لها الأراضي الواقعة فيها.

كما يجب على تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة وتصاميم التنمية أن تتقيد بأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية المتعلقة بتحديد:

- اختيارات التهيئة التي يتطلبها تحقيق تنمية متناسقة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي للرقعة الأرضية المعنية؛
- المناطق العمرانية الجديدة وتواريخ السماح بالقيام بعمليات عمرانية فيها، مع الحفاظ، بوجه خاص، على الأراضي الزراعية والمناطق الغابوية التي تتولى السلطة التنظيمية تحديدها بواسطة مرسوم يقترح من طرف الوزير المكلف بالفلاحة بعد استطلاع رأي السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير؛
- الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي وتعيين مواقع :
  - المناطق الزراعية والغابوية؛
  - المناطق السكنية وكثافتها؛
  - المناطق الصناعية والتجارية والسياحية؛
  - المناطق المثقلة بارتفاقات عدم البناء وعدم التعلية والارتفاقات الخاصة بحماية الموارد المائية؛
  - الأماكن الطبيعية والتاريخية والأثرية التي يجب القيام بحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛
  - المساحات الخضراء الرئيسية التي يجب القيام بإحداثها وحمايتها أو إبراز قيمتها أو بهما معا؛
  - التجهيزات الكبرى كشبكة الطرق الرئيسية و منشآت المطارات والموانئ والسكك الحديدية و المؤسسات الرئيسية الصحية والرياضية والتعليمية؛
  - المناطق التي تكون تهيئتها محل نظام قانوني خاص؛
- تحديد القطاعات التي يجب القيام بإعادة هيكلتها أو تجديدها أو بهما معا.



مراجعة مخطط توجيه التهيئة العمرانية

تتم مراجعة مخطط توجيه التهيئة العمرانية وفق الإجراءات والشروط المقررة لوضعه والموافقة عليه. ويمكن بناء على طلب من السلطة الحكومية المعنية مراجعة هذا المخطط إذا استلزم تنفيذ المشاريع ذات المنفعة العامة.

تصميم التنطيق

المرجعية القانونية والتنظيمية

ينظم تصميم التنطيق بمقتضى القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-31 صادر في 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992) و مرسومه التطبيقي رقم 2-92-832 صادر في 27 من ربيع الثاني 1414 (14 أكتوبر 1993).

التعريف

يعتبر تصميم التنطيق من بين وثائق التعمير القانونية المبسطة الذي يهدف إلى تمكين الإدارة والجماعات المحلية من اتخاذ التدابير التحفظية اللازمة لإعداد تصميم التهيئة والحفاظ على توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية. وهو بذلك يعد أداة قانونية انتقالية.

الغرض

يهدف تصميم التنطيق إلى تحديد :

- تخصيص مختلف المناطق للأغراض التي يجب أن تستعمل لها بصورة أساسية : منطقة سكنية، منطقة صناعية، منطقة تجارية، منطقة سياحية، منطقة زراعية، منطقة غابوية على سبيل المثال؛
- المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه؛
- المواقع المخصصة لإقامة التجهيزات الأساسية والاجتماعية كالطرق الرئيسية والمستوصفات والمدارس والمساحات الخضراء؛
- المناطق التي يجوز لرئيس المجلس الجماعي أن يؤجل البت في الطلبات التي ترمي إلى الحصول على إذن للقيام داخلها بتجزئة أو إحداث مجموعة سكنية أو على ترخيص للبناء فيها.

الوثائق المكونة للتصميم

يشمل تصميم التنطيق على :

- وثيقة تتكون من رسوم بيانية؛
- نظام يحدد قواعد استعمال الأراضي.

مساطر دراسة تصميم التنطيق وإجراءات بحثه والموافقة عليه

المبادرة

يتم وضع مشروع تصميم التنطيق بمبادرة من الإدارة المكلفة بالتعمير وبمساهمة الجماعات المحلية المعنية مع مراعاة الصلاحيات المسندة بموجب التشريع الجاري به العمل في هذا الميدان إلى الوكالات الحضرية.

اللجنة المحلية

تقوم الإدارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية، بحسب الحالة، بعرض مشروع تصميم التنطيق على نظر لجنة محلية تتألف من:

- العامل المعني، رئيسا؛
- أعضاء اللجنة التقنية التابعة للعمالة أو الإقليم المعني؛



- رؤساء المجالس الجماعية المعنية؛
- رؤساء الغرف المهنية المعنية.

وتوجه اللجنة المحلية موجزا لأعمالها مدعوما بمحضر عن هذه الأعمال إلى الإدارة المكلفة بالتعمير أو إلى مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة، قصد اتخاذ القرار، وذلك داخل أجل خمسة عشر يوما على الأكثر بعد انتهاء الأعمال المذكورة.

المجالس الجماعية

تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو مدير الوكالة الحضرية بحسب الحالة مشروع تصميم التنطيق إلى المجالس الجماعية المعنية لدراسته. ويمكن لهذه المجالس أن تبدي، داخل أجل شهرين يبتدئ من تاريخ توصلها بالتصميم، ما تراه في شأنه من اقتراحات.

وتتولى السلطة الحكومية السالفة الذكر أو مدير الوكالة الحضرية بدراسة هذه الاقتراحات بمشاركة الجماعات المعنية.

المصادقة

يوافق على تصميم التنطيق بقرار للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وينشر في الجريدة الرسمية.

الآثار المترتبة عن التصميم

يسري مفعول تصميم التنطيق خلال مدة أقصاها سنتان من تاريخ نشر النص الموافق بموجبه عليه.

خاتمة

يهدف تصميم التنطيـق إلى ملء الفراغ الذي يمكن أن يحدث ما بين تاريخ إنجاز مخطط توجيه التهيئة العمرانية وتاريخ وضع تصميم التهيئة. وبالتالي، فإن الغاية من إعداده تتجلى في وقف جميع محاولات البناء التي قد لا تطابق مقتضيات تصميم التهيئة المرتقب.



تصميـم التهيئـة

المرجعية القانونية و التنظيمية

- القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 (17 يونيو 1992)؛
- المرسوم رقم 2-92-832 الصادر في 27 من ربيع الآخر عام 1414 (14 أكتوبر 1993) القاضي بتطبيق القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير؛
- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982) كما تم تغييره؛
- المرسوم رقم 2.82.382 الصادر بتاريخ 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) القاضي بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت؛
- الدورية رقم 005 الصادرة في 17 يناير 1994 المتعلقة بتصميم التهيئة: مراحل الدراسة، إجراءات بحثه والموافقة عليه وتتبع إنجازه؛
- الدورية رقم 156 الصادرة في 6 مارس 1995 المتعلقة بإجراءات دراسة وبحث تصميم التهيئة والموافقة عليه؛
- الدورية رقم 219 الصادرة في 15 يونيو 1995 المتعلقة بتغطية التكتلات بتصاميم التهيئة؛
- الدورية رقم 302 الصادرة في 29 شتنبر 1995 المتعلقة بتمويل تصاميم التهيئة من طرف صندوق التجهيز الجماعي؛
- الدورية رقم 399 الصادرة في 14 ماي 1996 المتعلقة بمتابعة تنفيذ مقتضيات تصاميم التهيئة؛
- دورية الوزير الأول رقم 12/96 الصادرة في 29 أكتوبر 1996 المتعلقة بتفعيل مقتضيات وثائق التعمير.

التعريف

يعتبر تصميم التهيئة وثيقة التعمير التنظيمي التي تحدد حق استعمال الأرض داخل الرقعة التي يطبق فيها، وهو بذلك يعد الأداة التي تترجم توجهات مخطط توجيه التهيئة العمرانية إلى مقتضيات قانونية ملزمة للدولة والخواص.

نطاق التطبيق

يوضع تصميم التهيئة لـ:

- جميع أو بعض أراضي كل من جماعة حضرية أو مركز محدد أو منطقة محيطة بجماعة حضرية أو مركز محدد أو مجموعة عمرانية. بيد أنه لا يجوز أن يوضع تصميم التهيئة لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مغطاة بمخطط توجيه للتهيئة العمرانية.
- جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة (سياحية أو صناعية أو منجمية) ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية، وتتولى الإدارة تحديد هذه المناطق باقتراح من مجالس الجماعات المختصة أو بطلب من عامل العمالة المعنية أو الإقليم المعني في حالة عدم صدور اقتراح من هذه المجالس.

تعريفات

- الجماعات الحضرية : البلديات؛
- المراكز المحددة : أجزاء من جماعات قروية تعين حدودها السلطة التنظيمية؛



- المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة : الأراضي القروية المجاورة لتلك الجماعات والمراكز، وتمتد المناطق المحيطة بالمدن إلى مسافة خمسة عشر كيلو مترا تحسب من الدائرة البلدية، وتعين المناطق المحيطة بالمراكز المحددة في النص التنظيمي المتعلق بتحديد دائرة كل مركز من هذه المراكز. وإذا حدث تداخل بين منطقتين من المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة فإن حدود كل منهما تعين في النص التنظيمي الصادر بإحداثها أو عند عدم وجوده بنص تنظيمي خاص؛
- المجموعات العمرانية : المجموعات المتكونة من كل أو بعض جماعة حضرية أو عدة جماعات حضرية أو مراكز محددة والمناطق المحيطة بها وكذلك، إن اقتضى الحال، من أراض قروية تجاورها وتربطها بها علاقات اقتصادية وثيقة وتستلزم تنميتها بصورة رشيدة القيام بتهيئتها تهيئة جماعية أو تزويدها بتجهيزات مشتركة أو إنجاز هاتين العملتين معا فيها. وتعين السلطة التنظيمية حدود المجموعات العمرانية.

الغرض

يهدف تصميم التهيئة إلى تحديد جميع أو بعض العناصر التالية :

- تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها، وذلك بإحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية ومنطقة تجارية ومنطقة سياحية ومنطقة لزراعة الخضروات ومنطقة زراعية ومنطقة غابوية على سبيل المثال؛
- المناطق التي يحظر فيها البناء بجميع أنواعه؛
- حدود الطرق (المسالك والساحات ومواقف السيارات) الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها
- حدود المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والحدائق والبساتين) وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها أو إحداثها؛
- حدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب إحداثها وحدود المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية الواجب الحفاظ عليها أو تغييرها ؛
- المواقع المخصصة للتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية وتوابعها والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر؛
- المواقع المخصصة للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة التي يتولى إنجازها القطاع الخاص كالمراكز التجارية والمراكز الترفيهية ؛
- الأحياء والآثار والمواقع التاريخية أو الأثرية والمواقع والمناطق الطبيعية كالمناطق الخضراء العامة أو الخاصة الواجب حمايتها أو إبراز قيمتها لأغراض جمالية أو تاريخية أو ثقافية وكذلك القواعد المطبقة عليها إن اقتضى الأمر ذلك؛
- ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء، خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وطريقة تسييجه وشروط إقامة العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسقفة أو المكشوفة والمسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكن إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها والارتفاقات المعمارية ؛
- الارتفاقات المحدثة لمصلحة النظافة والمرور أو لأغراض جمالية أو أمنية أو للحفاظ على الصحة العامة وكذلك الارتفاقات التي تفرضها قوانين خاصة إن وجدت ؛
- المناطق المفتوحة لإنجاز أعمال عمرانية بها بحسب توقيت معين ؛
- دوائر القطاعات الواجب إعادة هيكلتها أو تجديدها؛
- المناطق التي تخضع تهيئتها لنظام قانوني خاص.



الاستثناءات

تحدد ضوابط التهيئة - إن اقتضى الحال ذلك - التغييرات التي يجوز إدخالها كإحداث تجزئة أو مجموعة سكنية، وتحدد المقتضيات المعنية بموضوع التغيرات فيما يلي :

- تخصيص مختلف المناطق بحسب الغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له أو طبيعة النشاطات الغالبة التي يمكن أن تمارس فيها، وذلك بإحداث منطقة سكنية ومنطقة صناعية ومنطقة تجارية ومنطقة سياحية ومنطقة لزراعة الخضروات ومنطقة زراعية ومنطقة غابوية على سبيل المثال؛
- ضوابط استعمال الأراضي والضوابط المطبقة على البناء، خصوصا تحديد العلو الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وطريقة تسييجه وشروط إقامة العمارات وتوجيهها ومواقف السيارات المسقفة أو المكشوفة و المسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكن إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض جميعها والارتفاقات المعمارية؛
- المناطق المفتوحة لإنجاز أعمال عمرانية بها بحسب توقيت معين.

الوثائق المكونة للتصميم

يشتمل تصميم التهيئة على :

- وثيقة أو وثائق متكونة من رسوم بيانية : تمكن هذه الوثائق، انطلاقا من التصاميم، من إظهار مختلف المناطق المحدثة بواسطة تصميم التهيئة (مناطق حضرية، مناطق طبيعية، مجال غابوي.....)؛
- نظام يحدد ضوابط استعمال الأراضي والارتفاقات والتزامات أخرى مفروضة من أجل تحقيق تهيئة منتظمة ومتناسقة بالإضافة إلى قواعد البناء المطبقة بالمنطقة المعنية.

مساطر الدراسة، الإجراء والمصادقة على تصميم التهيئة

قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

المبادرة والغرض

قبل وضع تصميم التهيئة، يجوز اتخاذ قرار يسمى «قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة» يعين حدود الرقعة الأرضية التي يشملها تصميم التهيئة المزمع دراسته؛

ويصدر هذا القرار من طرف رئيس مجلس الجماعة بطلب من الإدارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية أو بمبادرة منه، وذلك بعد أن يتداول المجلس بشأنه.

نطاق تطبيق قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة

يطبق قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة في :

- جميع أو بعض أراضي جماعة حضرية أو مركز محدد أو منطقة محيطة بالجماعة حضرية أو مركز محدد أو مجموعة عمرانية. بيد أنه لا يجوز أن يوضع قرار القيام بالدراسة تصميم تهيئة لجزء من مجموعة عمرانية فقط إلا إذا كانت هذه المجموعة مغطاة بمخطط توجيه التهيئة العمرانية؛
- جميع أو بعض أراضي جماعة قروية أو جماعات قروية تكتسي صبغة خاصة (سياحية أو صناعية أو منجمية) ويستوجب نموها العمراني المرتقب تهيئة تخضع لرقابة إدارية.



الآثار المترتبة عن القرار

يستمر مفعول قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة مدة ستة أشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية ويجوز تجديده مرة واحدة لمدة مساوية للمدة الأولى. بمعنى أن مفعول هذا القرار يمكن أن يستمر سنة واحدة.

وفور نشر هذا القرار، يؤجل رئيس مجلس الجماعة البت في جميع الطلبات الرامية إلى إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء في الرقعة الأرضية المعنية.

ويمكن أن يأذن في إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية أو إقامة بناء بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية حسب الحالة، إذا كان المشروع يتلاءم مع الأحكام الواردة في مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو مع ما يصلح له فعلا القطاع المعني في حالة عدم وجود المخطط المذكور.

إعداد مشروع تصميم التهيئة

المبادرة

يتم وضع مشروع تصميم التهيئة بمبادرة من الوزارة المكلفة بالتعمير وبمساهمة من الجماعات المحلية مع مرعاة الصلاحيات المسندة في هذا الميدان إلى الوكالات الحضرية.

اللجنة المحلية

تقوم الوزارة المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية، حسب الحالة، بعرض مشروع تصميم التهيئة على نظر لجنة محلية من أجل الدراسة وإبداء الرأي. وتتكلف بأعمال سكرتارية هذه اللجنة المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية في حالة وجودها. وتتألف هذه اللجنة من:

- العامل المعني، رئيسا؛
- أعضاء اللجنة التقنية المعنية التابعة للعمالة أو الإقليم المعني؛
- رؤساء مجالس الجماعات المعنية ؛
- أعضاء الغرف المهنية المعنية.

وتوجه اللجنة المحلية بعد انتهاء أعمالها بخمسة عشر يوما على الأكثر موجزا لأعمالها مشفوعا بمحضر عن هذه الأعمال إلى الوزارة المكلفة بالتعمير قصد اتخاذ القرار في شأنه.

المجالس الجماعية

تحيل السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو مدير الوكالة الحضرية، بحسب الحالة، مشروع تصميم التهيئة إلى مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية، قصد دراسته.

ويمكن لهذه المجالس أن تبدي، داخل أجل شهرين من تاريخ إحالة مشروع التصميم إليها، ملاحظات واقتراحات تتولى الإدارة دراستها بمشاركة الجماعات المحلية التي يعنيها الأمر.

البحث العمومي

يكون مشروع تصميم التهيئة محل بحث علني يستمر شهرا ويجري خلال المدة التي يكون فيها مجلس الجماعة أو مجالس الجماعات المعنية بصدد دراسته. ويهدف البحث المشار إليه أعلاه إلى إطلاع العموم على المشروع وتمكينه من إبداء ما قد يكون لديه من ملاحظات عليه.



ويجب على رئيس مجلس الجماعة أن يقوم، قبل افتتاح البحث العلني، بنشر إعلان يتضمن تاريخ افتتاح واختتام البحث المذكور، يشار فيه إلى إيداع مشروع تصميم التهيئة بمقر الجماعة. ويجب أن ينشر الإعلان المذكور مرتين تفصل بينهما ثمانية أيام في جريدتين يوميتين من الجرائد المسموح لها بتلقي الإعلانات القانونية، ويكون كذلك محل ملصقات بمقر الجماعة.

وخلال مدة إجراء البحث العلني، يجوز لكل من يعنيه الأمر أن يطلع على مشروع تصميم التهيئة وأن يضمن ملاحظاته في سجل مفتوح لهذا الغرض بمقر الجماعة، وله كذلك أن يوجه الملاحظات المذكورة في ظرف مضمون الوصول مع إشعار بالتسلم إلى رئيس مجلس الجماعة المعني.

ويتولى مجلس الجماعة عند دراسته لمشروع تصميم التهيئة، دراسة الملاحظات المعبر عنها خلال إجراء البحث قبل عرضها على الإدارة.

كما يقوم رئيس أو رؤساء المجالس المذكورة حسب الحالة بتوجيه الاقتراحات إلى السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير قصد دراستها بمشاركة مع الوكالة الحضرية في حالة وجودها. ويجب أن تكون الاقتراحات المذكورة مشفوعة بملف البحث العلني.

الموافقة

يوافق على تصميم التهيئة بمرسوم يصدر باقتراح من السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير وينشر في الجريدة الرسمية.

الآثار المترتبة عن تصميم التهيئة- الإلزامية

ابتداء من تاريخ اختتام البحث العلني وإلى حين صدور النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة، لا يجوز الإذن في أي عمل من أعمال البناء وإحداث تجزئات أو مجموعات سكنية إذا كان يخالف أحكام هذا المشروع. وينتهي العمل ابتداء من نفس التاريخ بأحكام تصميم التهيئة الذي يكون إذاك ساري المفعول.

بيد أنه إذا لم يتم نشر النص القاضي بالمصادقة على مشروع تصميم التهيئة خلال أجل إثني عشر شهرا يبتدئ من تاريخ اختتام البحث العلني المتعلق به فإن أحكام المشروع تصير غير لازمة التطبيق.

الإعلان عن المنفعة العامة

يعتبر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تستوجب القيام بالعمليات اللازمة لإنجاز التجهيزات التالية :

- الطرق (المسالك والساحات ومواقف السيارات) ؛
- المساحات الخضراء العامة (الأماكن المشجرة والحدائق والبساتين)، وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية؛
- المساحات المخصصة للنشاطات الرياضية؛
- التجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية والمباني الإدارية والمساجد والمقابر؛
- التجهيزات المتعلقة بالقطاعات الواجب إعادة هيكلتها أوتجديدها أو هما معا.

تنتهي الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة عند انقضاء أجل 10 سنوات يبتدئ من تاريخ نشر النص القاضي بالموافقة على تصميم التهيئة في الجريدة الرسمية، ولا يجوز القيام بإعلان المنفعة العامة للغرض نفسه، فيما يتعلق بالمناطق المخصصة للتجهيزات الآنفة الذكر، قبل انصرام أجل 10 سنوات.



انتهاء الآثار المترتبة عن إعلان المنفعة العامة

عندما يستعيد ملاك الأراضي التصرف في أراضيهم فور انتهاء الآثار المترتبة عن إعلان المنفعة العامة يجب أن يكون استعمال تلك الأراضي مطابقا للغرض المخصصة له المنطقة التي تقع فيها.

بيد أنه بخصوص الأراضي المخصصة للطرق والمساحات الخضراء العامة، وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية، والمساحات المخصصة للنشاطات الرياضية والتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية، والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية، والمباني الإدارية، والمساجد، والمقابر، يجوز بإذن من الجماعة الواقعة فيها أن تستعمل بصفة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في تصميم التهيئة.

ولا تسلم الجماعة هذا الإذن إلا إذا كان الاستعمال المؤقت المزمع القيام به لا يعوق إنجاز التجهيزات المقررة في التصميم. وفي جميع الحالات، على المالك أن يقوم حين مباشرة إنجاز هذه التجهيزات بإعادة الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

تصميم التهيئة، قرار تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها

يمكن أن يكون تصميم التهيئة بمثابة قرار تعين فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز التجهيزات المتعلقة بالطرق والمساحات الخضراء العامة، وميادين الألعاب والمساحات المباحة المختلفة كالمساحات المخصصة للتظاهرات الثقافية والفلكلورية، والمساحات المخصصة للنشاطات الرياضية والتجهيزات العامة كتجهيزات السكك الحديدية، والتجهيزات الصحية والثقافية والتعليمية، والمباني الإدارية والمساجد والمقابر.

وفي هذه الحالة ينص تصميم التهيئة على العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء مالكيها أو من يحتمل أن يكونوا مالكين لها.

كما تطبق الأحكام المنصوص عليها في القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتاريخ 6 ماي 1982، على تصميم التهيئة المعتبر بمثابة قرار تعين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها، وذلك فيما يتعلق بالإجراءات التي يخضع لها والآثار المترتبة عنه، بيد أن مدة البحث المنصوص عليها تقتصر على شهر.

تنفيذ وتفعيل مقتضيات تصميم التهيئة

تتخذ مجالس الجماعات جميع التدابير اللازمة لتنفيذ أحكام تصميم التهيئة واحترامها بتشاور مع المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير أو الوكالة الحضرية بحسب الحالة.

ولهذه الغاية يجوز للمجالس المذكورة :

- القيام، بتنسيق مع الإدارات المعنية، ببرمجة مشاريع التهيئة المتعلقة بتحقيق الأهداف المتوخاة من تصميم التهيئة ؛
- العمل بانتظام على معرفة حالة تقدم تنفيذ الأحكام الواردة في تصميم التهيئة ولاسيما إنجاز الأشغال والعمليات العامة.



التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية

المرجعية القانونية والتنظيمية

- الظهير الشريف رقم 063-60-1 الصادر بتاريخ 30 من ذي الحجة 1379 (25 يونيو 1960) بشأن توسيع نطاق العمارات القروية؛
- الدورية عدد 369 الصادرة بتاريخ 29 مارس 1973 المتعلقة بالمجال القروي ودراسة تصاميم التنمية؛
- الدورية عدد MHAT/DCL/DPAT/222-1257 الصادرة بتاريخ 17 نونبر 1980 المتعلقة بتصاميم تنمية التكتلات القروية؛
- الدورية عدد 219 الصادرة بتاريخ 15 يونيو 1995 المتعلقة بتغطية التكتلات القروية بتصاميم التنمية ؛
- الدورية عدد 220 الصادرة بتاريخ 15 يونيو 1995 المتعلقة بالتشريع المطبق على العمارات القروية التي تتوفر على تصميم تنمية مصادق عليه؛
- الدورية عدد 302 الصادرة بتاريخ 29 شتنبر 1995 المتعلقة بتمويل تصاميم التنمية من طرف صندوق التجهيز الجماعي؛
- دورية الوزير الأول عدد 12/96 الصادرة بتاريخ 29 أكتوبر 1996 المتعلقة بتنفيذ وتفعيل مقتضيات وثائق التعمير.

نطاق التطبيق

يجوز وضع تصميم التنمية لجميع العمارات القروية الواقعة خارج الدائرات المعينة في الفصل الأول من الظهير الشريف المؤرخ في 7 ذي القعدة 1371 الموافق ل 30 يوليوز 1952 المتعلق بالتعمير (ألغيت أحكام هذه القانون).

ويتعلق الأمر بالعمارات القروية الواقعة خارج :

- المدن التي تمت ترقيتها إلى بلديات (الجماعات الحضرية)؛
- المراكز القائمة أو في طور النشأة، ويقصد بها المراكز المحددة؛
- المناطق الضاحوية أو مناطق الأحواز؛
- المناطق المحيطة بالمدن التي تمت ترقيتها إلى بلديات أو مراكز محددة (المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة)؛
- المجموعات العمرانية.

الغرض

يهدف تصميم التنمية إلى تحديد بوجه خاص ما يأتي بيانه :

- المناطق المخصصة لسكنى الفلاحين التي تشمل تشييد مرافق خاصة بالاستغلال الفلاحي؛
- المناطق المخصصة للسكنى من نوع غير فلاحي وللتجارة والصناعة بما فيها الصناعة التقليدية ؛
- المناطق التي يمنع فيها كل بناء ؛
- تخطيط طرق السير الرئيسية ؛
- الأمكنة المخصصة للساحات العمومية والمساحات العارية والمغروسة؛
- الأمكنة المخصصة للبنايات والمصالح العمومية وكذا المنشآت الخاصة بالحياة الاجتماعية ولاسيما بالسوق وبملحقاته.



الدراسة وإجراءات البحث والموافقة

المبادرة

يدرس التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية بمبادرة من المصالح المختصة التابعة لوزارة الأشغال العمومية (مصلحة التعمير) ومن وزارة الفلاحة (قسم استثمار الأراضي والهندسة القروية).

الاستشارة

بعد موافقة رئيس مقاطعة الهندسة القروية يعرض المشروع الذي وضعته مصلحة التعمير على المجلس القروي الذي يتعين عليه إبداء رأيه فيه في ظرف شهر واحد.

البحث العمومي

يخضع مشروع التصميم بعد ذلك إلى بحث يدوم شهرا واحدا يطلع خلاله العموم عليه ويدون ملاحظاته بشأنه، ويعلن عن إيداع هذا المشروع بإلصاق الإعلانات الخاصة به بمقر السلطة المحلية المعنية بالأمر (مقر الجماعة). ويستشار المجلس القروي من جديد فيما إذا قدمت ملاحظات أثناء البحث العمومي.

المصادقة والموافقة

يصادق على التصميم، بعد ذلك، بموجب قرار يصدره العامل. وينشر هذا القرار بعد موافقة وزير الداخلية عليه في الجريدة الرسمية وبمقر السلطة المحلية (مقر الجماعة).

الآثار المترتبة عن التصميم

إعلان المنفعة العامة

يعتبر تصميم التنمية بمثابة التصريح بالمنفعة العامة بخصوص الأشغال والعمليات العمومية الضرورية لإنجازه.

مدة صلاحية التصميم

يسري مفعول التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية لمدة عشر سنوات، ويجوز تمديده لمدة مماثلة بعد بحث يدوم شهرا واحدا.

غير أن الارتفاقات، المشار إليها أدناه، يسري مفعولها بدون تحديد في المدة اللهم إذا أدخلت على التصميم تغييرات، تتعلق بما يلي :

- المناطق المخصصة لسكنى الفلاحين والتي تشمل تشييد مرافق خاصة بالاستغلال الفلاحي؛
- المناطق المخصصة للسكنى من نوع غير فلاحي وللتجارة والصناعة التقليدية والعصرية؛
- المناطق التي يمنع فيها كل بناء.



قرارات تخطيط حدود الطرق العامة

المرجعية القانونية

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 موافق 17 يونيو 1992 ؛
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر بتاريخ 27 من ربيع الآخر 1414 موافق 14 أكتوبر 1993 القاضي بتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
- القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982) كما تم تغييره؛
- المرسوم رقم 2.82.382 بتاريخ 2 رجب 1403 (16 أبريل 1983) القاضي بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت؛
- الدورية عدد 13 الصادرة بتاريخ فاتح يناير 1987 المتعلقة بأشغال البناء واحترام التصفيف.

التعريف- الغرض

يعتبر قرار تخطيط حدود الطرق العامة وثيقة من وثائق التعمير التي يمكن أن تقرر :

- إحداث طرق جماعية وساحات ومواقف عامة للسيارات بالجماعات ؛
- تغيير تخطيطها أو عرضها ؛
- حذفها كلا أو بعضا.

ويكون قرار تخطيط حدود الطرق العامة مصحوبا بخريطة تبين فيها حدود الطرق المعنية.

قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها

يمكن أن يعتبر قرار تخطيط حدود الطرق العامة بمثابة قرار تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها. ولهذه الغاية تعين في هذا القرار العقارات المراد نزع ملكيتها مع بيان مشمولاتها ومساحتها وأسماء المالكين أو من يحتمل أن يكونوا مالكين لها.

إمكانيات أخرى لإنجاز الطرق العامة الجماعية

يمكن إحداث الطرق الجماعية بواسطة وثيقتين للتعمير هما : تصميم التهيئة وتصميم التنمية.

وفي حالة التنصيص على الطرق ضمن وثيقة للتعمير كمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة، فإن اتخاذ قرار تخطيط حدود الطرق العامة يصبح دون جدوى. وفي هذه الحالة، يكفي فقط اتخاذ قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وفقا للقانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت الصادر بتفنيده الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 من رجب 1402 (6 ماي 1982).

نطاق التطبيق

يمكن اتخاذ قرار تخطيط حدود الطرق العامة داخل المدارات الحضرية والمناطق المحيطة بالمدن وكذا داخل التكتلات القروية.



الدراسة وإجراءات البحث والموافقة

مع مراعاة التأشيرات المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يتخذ رئيس المجلس الجماعي قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها، بعد :

- مداولة المجلس الجماعي ؛
- الرأي المطابق للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير التي تحرص على التحقق من ملاءمة المشروع لأحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو تصميم التهيئة أو لهما معا إن وجدا.

كما يجب أيضا الحصول على موافقة المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالشؤون الثقافية في حالة تنصيص قرار تخطيط حدود الطرق العامة على تغييرات يهدف إدخالها على الارتفاقات المترتبة على الإدراج في عداد موقع أو مبنى تاريخي (المادة 31 من المرسوم الصادر بتاريخ 22 أكتوبر 1981 القاضي بتطبيق القانون رقم 80-22 المتعلق بالمحافظة على المباني التاريخية والمناظر والكتابات المنقوشة والتحف الفنية والعاديات).

البحث العمومي

يجرى بحث علني بشأن قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية. وتكون مدة هذا البحث شهرا واحدا فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة وشهرين فيما يخص قرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

ولا يجوز، طوال مدة البحث وإلى غاية نشر القرار في الجريدة الرسمية، تسليم أي رخصة لإقامة بناء على الأراضي التي يشملها قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها، على ألا يتجاوز هذا الحظر مدة أكثر من ستة أشهر.

الآثار المترتبة عن القرار

الإعلان عن المنفعة العامة

تعتبر قرارات تخطيط حدود الطرق العامة بمثابة إعلان بأن المنفعة العامة تقضي بإنجاز العمليات المنصوص عليها فيها، ويستمر مفعولها طوال عشر سنوات، وتقتصر هذه المدة على سنتين فقط فيما يتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

التخصيص المؤقت

يجوز للأراضي التي تشملها قرارات التخطيط حدود الطرق العامة ولم تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، أن تخصص بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في القرار بعد أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة. ولا يجوز تسليم هذا الإذن إلا إذا كان التخصيص المؤقت لا يعوق إنجاز التجهيز المنصوص عليه في الخريطة المضافة إلى القرار.

وفي جميع الحالات يجب على مالك الأرض، عند مباشرة إنجاز التجهيز الآنف الذكر، أن يعيد الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.



قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها

الوثائق المكونة للقرار

يتكون قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، مما يلي :

- قرار إعلان المنفعة العامة : قرار تخطيط حدود الطرق العامة؛
- قرار تعيين الأراضي المراد نزع ملكيتها لكونها لازمة لإنجاز حدود الطرق العامة أو تغيير تخطيطها : قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية.

اتخاذ قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها

يمكن للجماعة اتخاذ قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، حينما تكون قادرة على اقتناء الأراضي في مدة قصيرة (سنتين 2).

القيود التي يفرضها هذا القرار

ابتداء من تاريخ نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط الطرق العامة المعينة فيه الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، لا يجوز القيام في الأراضي التي يشملها الطريق بمقتضى الخريطة المرفقة بالقرار، بأي بناء جديد أو تعلية أو توطئة للأرض يكون من شأنها تغيير حالتها، ولا يجوز أن تباشر في المباني القائمة في الأراضي الآنفة الذكر إلا الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها بشرط أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة وفق القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل.

المراجعة

يتم تغيير قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية وفق الإجراءات المقررة لوضعها.

وتكون مدة سريان مفعول كل قرار صادر بتغيير قرار يتعلق بتخطيط حدود طريق عامة أو قرار يخص تخطيط حدود طريق عامة مع تعيين الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، مساوية لمدة سريان مفعول القرار محل التغيير.



مساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية و المجموعات السكنية وتقسيم العقارات

تنظم مساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات بواسطة منشور وزير إعداد التراب الوطني، والتعمير والإسكان والبيئة عدد 1500/2000 بتاريخ 6 أكتوبر 2000.

وللإشارة، فكيفما كانت مسطرة الدراسة، فإن طلبات الرخص تودع بمقر الجماعة المعنية. وبعد التأكد من محتوى الملف، يسلم باسم صاحب الطلب وصل مؤرخ وموقع وحامل لرقم ترتيبي.

إن مساطر دراسة طلبات رخص البناء وإحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، تحيلنا على وضع التساؤلات التالية :

1. ما هي مذكرة المعلومات الإدارية ؟
2. ما هو المسلك وما هي مسطرة الدراسة الخاصة بمشاريع «الأشغال الطفيفة والمنشآت الموسمية أو العرضية» ؟
3. ما هو المسلك وما هي مسطرة الدراسة الخاصة بالمشاريع المسماة «المشاريع الصغرى» ؟
4. ما هو المسلك وما هي مسطرة الدراسة الخاصة بالمشاريع المسماة «المشاريع الكبرى»؟
5. ما هي المقتضيات المشتركة بين مسطرتي المشاريع «الصغرى والكبرى» ؟



مذكرة المعلومات الإدارية

ما هو الهدف من مذكرة المعلومات الإدارية ؟

إن الغرض من مذكرة المعلومات الإدارية يكمن في إخبار صاحب الشأن بالاستعمالات الذي تخصصه وثائق التعمير السارية المفعول لعقار أو مجموعة عقارات معينة.

من الذي يمكنه أن يتقدم بطلب مذكرة المعلومات الإدارية ؟

يمكن أن يتقدم بطلب مذكرة المعلومات الإدارية :

- كل ذي مصلحة عندما تكون هناك وثيقة من وثائق التعمير مصادق عليها ؛
- صاحب العقار المعني أو كل شخص يدلي بموافقة هذا الأخير أو بكل وثيقة تبرر الحصول على مذكرة المعلومات الإدارية كقرار الإعلان عن المنفعة العامة على سبيل المثال.

ويجب أن يتضمن طلب مذكرة المعلومات الإدارية ما يلي:

- هوية مالك العقار ؛
- رخصة المالك وهوية صاحب الطلب إذا كان شخصا آخر غير المالك، وفي هذه الحالة يجب أن تكون المنطقة مغطاة بوثيقة للتعمير مصادق عليها ؛
- شهادة الملكية مع المراجع المضبوطة لمصالح المسح العقاري المتعلقة بالعقار ورقم اللوحة المطابقة له، إن اقتضى الحال ذلك ؛
- نوعية المشروع المزمع إنجازه (تجزئة، بناء، ...).

كما يجب على صاحب الطلب أن يدلي فضلا عن ذلك، في نظيرين، بما يلي:

- تصميم مساحي مسلم من مصلحة المسح الطبوغرافي أو رسم طبوغرافي ؛
- تصميم لموقع العقار بمقياس 1/2000 أو 1/5000.

من الذي يسلم مذكرة المعلومات الإدارية ؟

تسلم الوكالة الحضرية مذكرة المعلومات الإدارية في أجل لا يتعدى 72 ساعة من توصلها بالطلب. ويتعين أن يضم الطلب ما يلي :

- تحديد وثيقة التعمير (تصميم التنطيق، تصميم التهيئة أو تصميم تنمية التجمعات القروية) ؛
- وعند الاقتضاء وقف البت في الطلبات مع الإشارة إلى أسباب هذا القرار ؛
- مقتضيات أساسية (ضابطة التهيئة) تهم :
  - الغرض المخصصة له المنطقة ؛
  - أنواع الاحتلال واستعمال الأراضي الممنوعة ؛
  - أنواع الاحتلال الخاضع لقواعد خاصة ؛
  - العلو الأقصى للبنايات ...

ما هي مدة صلاحية مذكرة المعلومات الإدارية ؟

تحدد مدة صلاحية مذكرة المعلومات في ستة أشهر عندما تكون وثيقة التعمير المعنية في طور الدراسة أو المصادقة. وفي حالة ما إذا كانت هذه الوثيقة قد تمت المصادقة عليها، فإن هذه المذكرة تبقى صالحة ما لم تتوقف صلاحية الوثيقة المذكورة.

هل تعد مذكرة المعلومات الإدارية بمثابة موافقة الوكالة الحضرية ؟

لا يمكن، في أي حال من الأحوال، اعتبار مذكرة المعلومات الإدارية بمثابة موافقة الوكالة الحضرية على أي مشروع مستقبلي.



مسطرة دراسة الأشغال المسماة «الأشغال الطفيفة والمنشآت الموسمية أو العرضية»

تهم مسطرة «الأشغال الطفيفة والمنشآت الموسمية أو العرضية» الأشغال التالية:

- منشآت ذات طابع موسمي أو عرضي؛
- إصلاحات؛
- تهيئة مباني قائمة لا يترتب عنها تحويل الغرض المعد له المبنى أو تغيير يهم الأجزاء المشتركة والأعمدة والواجهات والتوزيع الداخلي.

يتكون ملف طلب الترخيص للقيام بأشغال تخضع لمسطرة «الأشغال الطفيفة والمنشآت الموسمية أو العرضية»، من الوثائق التالية:

- طلب مكتوب يتضمن خصوصا:
  - بيان الأشغال ومكان إنجازها؛
  - الأجل الذي سيتم فيه إنجاز هذه الأشغال وتاريخ الشروع فيها؛
- التزام الطالب بمضمون طلبه وبتسهيل - إن اقتضى الحال- مهمة الأعوان المحلفين المنوط بهم معاينة المخالفات المرتكبة في مجال البناء وبالإعلان عن نهاية الأشغال فور الانتهاء منها.

إن الملفات الخاضعة لهذه المسطرة لا توجه إلى الوكالة الحضرية قصد إبداء الرأي فيها. غير أن الجماعات ملزمة شهريا بتوجيه قائمة الرخص الممنوحة إلى الوكالة الحضرية وكذا العمالة أو الإقليم المعني مع إبراز طبيعة الأشغال المزمع إنجازها.



مسطرة دراسة المشاريع المسماة «المشاريع الصغرى»

المشاريع الخاضعة لهذه المسطرة

ويتعلق الأمر بالمشاريع الآتية :

- بناء السكن الفردي مثل «فيلا» أو جناح أو دار، وبصفة عامة كل عمارة يقل علوها أو يعادل 11,50 م (طابق سفلي + طابقان علويان) بما فيها المنشآت العلوية والتي تقع في تجزئة عقارية سلمت أشغالها أو في تجزئة غير قانونية تمت إعادة هيكلتها؛
- مشاريع بناء العمارات الواقعة داخل تجزئة سلمت أشغالها التي يقل أو يعادل علوها 13,50 م (طابق سفلي + 3 طوابق) بما فيها المنشآت العلوية، سواء تعلق الأمر بعمارة معدة للسكن أو لأي غرض آخر، بالإضافة إلى كل عملية توسيع أو تعلية من شأنها أن توصل علو البناية إلى العلو المذكور؛
- بناء أو تهيئة محل ذي طابع تجاري أو صناعي من الصنف الثالث، سيتم إنجازه على مساحة إجمالية «مبنية أو في طور البناء» تقل مساحة أرضيتها الخالصة عن 500 م^2 ويقل علوها عن 5,50 م كالدكاكين المخصصة للتجارة بالتقسيط والمقاهي وقاعات الشاي والمقشدات والمخابز والمطاعم الصغيرة ومشاغل الإصلاحات الميكانيكية والصناعة التقليدية والنجارة... ؛
- تغييرات تتعلق بمباني قائمة تدخل ضمن فئة المشاريع السالفة الذكر؛
- تغييرات تتعلق بمباني قائمة لا تندرج ضمن هذه الفئة ولكن لا ينتج عنها أي تغيير على بنية المبنى (علو، قوام، ...).

تسيير لجنة الدراسة

تجتمع لجنة دراسة طلبات الرخص المتعلقة بالمشاريع الصغرى، في حالة وجود وثيقة من وثائق التعمير مصادق عليها، برئاسة رئيس المجلس الجماعي أو من يمثله، وتتولى الوكالة الحضرية مهمة أمانة هذه اللجنة. وفي حالة عدم توفر هذه الوثيقة، يتكلف مدير الوكالة الحضرية أو من يمثله برئاسة اللجنة الآنفة الذكر.

يضع رئيس اللجنة جدول الأعمال ويوجهه إلى الأطراف الأخرى داخل أجل 24 ساعة قبل بداية الاجتماع. ويتم تحديد مكان وتاريخ اجتماع اللجنة باتفاق مشترك بين الجماعة والوكالة الحضرية والعمالة أو الإقليم. ويكون اجتماع اللجنة صحيحا بحضور ممثلي الجماعة والوكالة الحضرية والعمالة أو الإقليم.

دراسة ملفات طلبات الرخص

يتقدم ممثل الجماعة بالملفات المسجلة في جدول أعمال اجتماع اللجنة، مصحوبة بكل وثيقة مرجعية من شأنها أن تساعد على دراسة هذه الملفات كالتصاميم ودفتر الشروط المتعلقة بالتجزئات العقارية المصادق عليها وشهادة تسلم أشغال تجهيزها ....

ويتخذ قرار اللجنة بالتوافق. وفي حالة عدم حصول أي اتفاق بين أعضاء اللجنة، يتخذ رئيس المجلس الجماعي القرار وذلك دون المساس بالرأي الملزم للوكالة الحضرية.



ويمكن بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة مصادفة إحدى الحالات الثلاث الآتية:

حالة موافقة اللجنة على المشروع

وفي هذه الحالة يمكن مصادفة الحالات التالية:

- **حالة موافقة اللجنة على المشروع دون إبداء أي تحفظ :** في هذه الحالة يضع ممثل الوكالة الحضرية عبارة «الموافقة» على وثائق الملف المرسومة والمكتوبة ويستعيده في الحال ممثل الجماعة؛
- **حالة موافقة اللجنة على المشروع مع إبداء تحفظ أو عدة تحفظات :** وفي هذه الحالة أيضا يتم التأشير على الملف، ويعاد وفق نفس الشروط المحددة في الحالة السابقة. ويجب تقييد التحفظات المبداة في الوثائق المعنية وإدراجها في قرار الترخيص.

في كلتا الحالتين، يسلم رئيس المجلس الجماعي رخصة البناء، بعد وضع عبارة «غير قابل للتغيير» على وثائق الملف المكتوبة والمرسومة. ويوجه نظيرا منها إلى الوكالة الحضرية، وإن اقتضى الحال، إلى المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء، وذلك في أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام. ويتم تبليغ هذه الرخصة إلى عنوان طالبها.

حالة رفض اللجنة للمشروع أو وقف البث في شأنه

وفي هذه الحالة يسترجع ممثل الجماعة الملف، وتبلغ هذه الأخيرة قرارها للمعني بالأمر (رفض الرخصة أو وقف البت في شأن الطلب) خلال 48 ساعة الموالية لاجتماع اللجنة. وتعلله بما انتهت إليه من خلاصة.

ويمكن لصاحب الطلب، في حالة الرفض، أن يقدم طلبه من جديد طبقا لنفس الشروط السابقة الذكر، وبعد إدخال التعديلات التي قد تطلبها الإدارة على المشروع، مع الإشارة إلى جميع مراجع الملف التي تم إيداعها من قبل.

حالة إحالة الملفات على الوكالة الحضرية

عندما يكون المشروع ذا خصوصيات تتطلب دراسة أكثر عمقا، أو حينما لا يحصل اتفاق بين أعضاء اللجنة، يمكن للوكالة الحضرية أن تطلب إحالة الملف عليها بهدف دراسته وعرضه في اجتماع اللجنة المقبل.



مسطرة دراسة المشاريع المسماة «المشاريع الكبرى»

المشاريع الخاضعة لهذه المسطرة

تطبق مسطرة دراسة المشاريع المسماة «المشاريع الكبرى» على مشاريع إحداث التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والبناء والتهيئة.

بالنسبة لمشاريع البناء والتهيئة يتعلق الأمر ب :

- **المشاريع المزمع إنجازها من طرف الإدارات أو الجماعات المحلية أو المؤسسات والمقاولات العمومية أو لحسابها. وتدخل في هذا الباب، على سبيل المثال لا الحصر، مشاريع البناء والتهيئة الآتية:**
  - البنايات الإدارية المعدة لممارسة نشاط مرفق عمومي ؛
  - البنايات المعدة لممارسة نشاط مؤسسات تساهم فيها الدولة بكيفية مباشرة أو غير مباشرة أو تمارس عليها نوعا من المراقبة ؛
  - التجهيزات التابعة لهذه البنايات كمواقف السيارات والطرق والمساحات الخضراء...
  - المؤسسات المدرسية العمومية بمختلف مستوياتها وملحقاتها ؛
  - تجهيزات الصحة العمومية كالمستشفيات والمراكز الصحية والمستوصفات والمصحات التي سيتم إنجازها كليا أو جزئيا من طرف الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ؛
  - التجهيزات الرياضية كالمركبات والقاعات والملاعب والمسابح... ؛
  - مراكز الراحة والترفيه العمومية (حدائق ومنتزهات عمومية ومناطق خضراء أو مشجرة ومواقع طبيعية...)؛
  - المراكز ذات الطابع الاجتماعي كدور الشباب والمؤسسات الخيرية والنوادي النسائية، ودور المعطوبين والمعاقين والعجزة... ؛
  - التجهيزات الثقافية كالمسارح والمتاحف والخزانات والمراكز الثقافية والنوادي... ؛
  - تجهيزات ذات طابع ديني مثل المساجد والمقابر... ؛
  - تجهيزات ذات الطابع الاجتماعي، المزمع إنجازها من طرف المؤسسات الآنفة الذكر لفائدة العاملين بها.
- **مشاريع بناء المؤسسات الخاصة ذات الاستعمال العمومي أو التي يستعملها العموم مثل:**
  - التجهيزات السياحية : فنادق و«موتيلات» ومخيمات ومراكز الاصطياف... ؛
  - التجهيزات الرياضية الخاصة ؛
  - المدارس الخاصة كيفما كانت طبيعتها ؛
  - تجهيزات الترفيه : قاعات السينما والنوادي الليلية والمراكز السمعية البصرية؛
- **التجهيزات التجارية، كالمحلات التجارية الكبرى والمراكز التجارية والقيساريات، المزمع إنجازها على مساحة إجمالية (مبنية أو سيتم بناؤها) للأرضية خارج البناء تتعدى 500م^2 أو يفوق علوها 5,50 م؛**
- **جميع مشاريع بناء المؤسسات ذات الطابع الصناعي بمختلف أصنافها باستثناء مؤسسات الصنف الثالث، المزمع إنجازها على مساحات إجمالية (مبنية أو سيتم بناؤها) للأرضية خارج البناء تقل أو تعادل 500م^2 أو يقل أو يعادل علوها 5,50م؛**



- جميع المشاريع المتعلقة ببناء العمارات التي يتعدى علوها 13,50م (طابق سفلي + 3 طوابق عليا) بما فيها المنشآت العلوية سواء تعلق الأمر بالعمارات المعدة للسكن أو لنشاط آخر وبالعمارات التي يعادل علوها 13,50م (طابق سفلي + 3 طوابق عليا) الواقعة خارج تجزئة سلمت أشغالها ؛
- جميع مشاريع البناء والمجموعات السكنية التي كانت أو لم تكن موضوع تجزئة والتي يفوق البرنامج الإجمالي لتحقيقها آنيا أو في أجل محدود 20 مسكنا.

مسطرة الدراسة

توجه ملفات طلبات الرخص عند إيداعها بالجماعة، داخل أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أيام من تاريخ الإيداع، إلى الوكالة الحضرية وكذا المصالح والمؤسسات الأخرى المعنية (المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء والوقاية المدنية والمصالح المكلفة بالاتصالات...). ويرفق كل ملف بنسخة من الوصل الذي يسلم إلى صاحب الطلب.

وتتم دراسة هذه الملفات من طرف المصالح والمؤسسات المشار إليها أعلاه، كل في مجال اختصاصه، تمهيدا لتقديمها للجنة يرأسها مدير الوكالة الحضرية أو من يمثله، لدراستها داخل أجل لا يتعدى عشرة (10) أيام ابتداء من تاريخ تسلم هذه الوكالة للملفات. وتتكون هذه اللجنة من :

- مهندس معماري يمثل الوكالة الحضرية ؛
- مستشار جماعي، مسؤول عن قطاع التعمير طبقا لمقتضيات الميثاق الجماعي، بمعية مهندس معماري يعمل بالجماعة، أو تقني عند عدم وجود هذا الأخير؛
- ممثل عن القسم التقني للعمالة أو الإقليم المعني ؛
- ممثل عن المصالح المكلفة بالتطهير وتوزيع الماء والكهرباء ؛
- ممثل عن الوقاية المدنية ؛
- ممثل عن الجهة المكلفة بالاتصالات السلكية واللاسلكية.

ويخضع تسيير هذه اللجنة إلى نفس القواعد المنصوص عليها بخصوص اللجنة المحدثة في إطار مسطرة «المشاريع الصغرى».

كما يجوز للجنة أن تستعين بكل مصلحة أو لجنة أخرى بإمكانها إفادتها برأيها بخصوص بعض الجوانب التقنية المتعلقة بالمشروع. ويمكنها كذلك طلب رأي لجنة الجمالية والمآثر التاريخية والمواقع المرتبة حول جوانب معينة من المشروع، ولاسيما فيما يتعلق بالمحافظة على التراث المعماري والعمراني.

وتتكون لجنة الجمالية والمآثر التاريخية والمواقع المرتبة من :

- مدير الوكالة الحضرية أو من ينوب عنه، رئيسا ؛
- رئيس المجلس الجماعي أو من ينوب عنه ؛
- ممثل عن عامل العمالة أو الإقليم ؛
- المهندس المعماري للجماعة، رئيس مصلحة التصميم ؛
- ممثل عن مصلحة الشؤون الثقافية، عندما يكون مشروع البناء واقعا في المدينة القديمة أو في موقع مرتب أو خاضع للمحافظة المعمارية ؛
- رئيس المجلس الجهوي للهيئة الوطنية للمهندسين المعماريين أو من ينوب عنه ؛



- مهندس معماري من القطاع الخاص، يعين باتفاق بين الوكالة الحضرية والمجلس الجهوي للهيئة الوطنية للمهندسين المعماريين.

ويمكن استدعاء المهندس المعماري واضع المشروع لحضور اجتماع اللجنة.

وبعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المذكورة أعلاه يمكن مصادفة إحدى الحالتين الآتيتين :

حالة موافقة اللجنة على المشروع

وفي هذه الحالة تبدي اللجنة موافقتها إما بدون تحفظ أو بتحفظ واحد أو أكثر:

حالة موافقة اللجنة على المشروع دون إبداء أي تحفظ : في هذه الحالة يضع ممثل الوكالة الحضرية عبارة «الموافقة» على وثائق الملف المرسومة والمكتوبة والذي تستعيده الجماعة. وتسلم الرخصة من طرف الجماعة بعد وضع عبارة «غير قابل للتغيير» على وثائق الملف ؛

حالة موافقة اللجنة على المشروع مع إبداء تحفظ واحد أو أكثر : في هذه الحالة أيضا يتم التأشير على الملف ويعاد إلى الجماعة لمنح الرخصة وفق نفس الشروط المحددة في الحالة السابقة. ويجب أن يتم تقييد التحفظات المبداة في الوثائق وإدراجها في قرار الرخصة.

في الحالتين معا، يتم تبليغ الرخصة إلى عنوان طالبها كما يوجه نظير من الملف المرخص له، حاملا عبارة «غير قابل للتغيير» إلى الوكالة الحضرية خلال أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام.

حالة رفض اللجنة للمشروع

في هذه الحالة يعاد الملف إلى الجماعة التي تبلغ قرارها بالرفض للمعني بالأمر، وتعلله بما انتهت إليه اللجنة من خلاصة.

ويمكن لصاحب الطلب، في حالة الرفض، أن يقدم طلبا جديدا حسب الشروط السابقة الذكر، وذلك بعد تعديل المشروع على ضوء الملاحظات المدلى بها، مع الإشارة إلى جميع مراجع الملف الذي تم إيداعه من قبل.



مقتضيات مشتركة بين مسطرتي «المشاريع الصغرى والكبرى»

تطبق على هاتين المسطرتين، المقتضيات المشتركة الآتية :

تسلم لصاحب الطلب، عند إيداعه لطلبه، جذاذة تسمى «جذاذة مسار المشروع» تحتوي على المعلومات التالية:

- إسم صاحب الطلب ؛
- تاريخ تسلم الطلب ؛
- عنوان صاحب الطلب ؛
- صفته ؛
- بيان الأشغال ؛
- مكان الأشغال ؛
- تاريخ إحالة الملف على الوكالة الحضرية ؛
- تاريخ اجتماع اللجنة ؛
- مآل الطلب:
  - تسليم الرخصة تحت عدد ... بتاريخ ...؛
  - رفض الرخصة بتاريخ ؛
  - تأجيل البت بتاريخ ؛
- ملاحظات ومعطيات أخرى.

ويمكن دعوة المهندس المعماري واضع المشروع، بطلب منه أو بمبادرة من رئيس اللجنة، لحضور الاجتماع بصفة ملاحظ للاطلاع على الملاحظات المدلى بها وتقديم التوضيحات الضرورية بخصوص المشروع، كلما طلب منه أعضاء اللجنة ذلك.

كما يجوز، بطلب من صاحب الشأن أو المهندس المعماري صاحب المشروع، إبقاء الملف - إن لم تثر بشأنه ملاحظات ذات أهمية قصوى- مفتوحا لدى الجماعة أو الوكالة الحضرية حسب الحالة، وذلك إلى حين الإجابة على الملاحظات المدلى بها، على ألا يتعدى الأجل المحدد لهذا الغرض عشرة (10) أيام.

ويمكن كذلك إدخال تغييرات طفيفة أثناء اجتماع اللجنة شريطة ألا تترتب عنها تغييرات أخرى أو عرقلة السير العادي لعمل اللجنة أو تحوير التصميم المودع لتدعيم طلب الترخيص.

ويوجه في جميع الحالات إلى عامل العمالة أو الإقليم، قصد الإخبار، بيان خاص بالملفات بعد دراستها من طرف الجماعة يشتمل على القرار المتخذ وعلى رأي كل مصلحة.



الرخص والأذون المسلمة في مجال التعمير

الإذن في تقسيم العقارات

ما المقصود بتقسيم العقارات ؟

يتوقف، بموجب القانون، إحداث «تقسيم العقارات» على الحصول على إذن سابق للتقسيم، يهم :

- كل بيع أو قسمة يكون هدفهما أو يترتب عليهما تقسيم عقار إلى بقعتين أو أكثر غير معدة لإقامة بناء عليها؛
- بيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم إذا كان من شأن ذلك أن يحصل أحد المشترين على الأقل على نصيب شائع تكون المساحة المطابقة له دون المساحة التي يجب ألا تقل عنها مساحة البقع الأرضية بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير أو دون 2.500 متر مربع إذا لم ينص على مساحة من هذا القبيل.

نطاق التطبيق

يفرض الإذن في التقسيم في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمجموعات الحضرية والمناطق ذات صبغة خاصة وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافقة عليها.

السلطة المختصة

يسلم رئيس المجلس الجماعي الإذن في التقسيم، بعد استطلاع رأي:

- المصالح الخارجية التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالتعمير إذا كانت الأرض محل التقسيم واقعة خارج دائرة اختصاص وكالة حضرية؛
- المحافظة على الأملاك العقارية المختصة.

يجب أن يوجه طلب الإذن في التقسيم إلى مقر الجماعة المعنية في رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم أو يودع به مقابل وصل مؤرخ وموقع بصورة قانونية من لدن مودع الطلب المذكور، وأن يكون مشفوعا بأربع نسخ من الوثائق التالية :

- تصميم لموقع البقعة المعنية يعده مهندس قائس بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يلحق بالشبكة الجيوديزية - إن اقتضى الحال - ويتضمن وجهتها والطرق الموصلة إليها مع بيان أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها ؛
- شهادة من المحافظة على الأملاك العقارية تبين فيها طبيعة الملك ومحتواه واسم المالك والحقوق العينية العقارية والتكاليف العقارية التي تشمل الملك والحصة المشاعة الراجعة لكل مالك شريك عندما يتعلق الأمر بملكية مشتركة، وترفق الشهادة بتصميم عقاري إذا كان الملك محفظا وبنسخة مشهود بمطابقتها لرسم الملكية المتعلق بالبقعة المعنية إذا كان غير محفظ ؛
- تصميم عام يبرز المباني القائمة إن اقتضى الحال ذلك؛
- تصميم مشروع التقسيم الصحيح بمقياس 1/5000 أو 1/1000 إذا لم يتعلق الأمر ببيع على الشياع.

يبلغ الإذن في التقسيم إلى طالبه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم.

رفض طلب الحصول على إذن التقسيم

يصبح طلب الحصول على إذن التقسيم مرفوضا عندما لا يتضمن كل ملف جميع المحتويات السالفة الذكر، أو إذا كانت الأرض المعنية تقع في منطقة يباح البناء بها بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير.



الإذن بإحداث التجزئات العقارية

ما المقصود بإحداث التجزئات العقارية ؟

تعتبر تجزئة عقارية، تقسيم عقار من العقارات عن طريق البيع أو الإيجار أو القسمة إلى بقعتين أو أكثر لتشييد مبان للسكنى أو لغرض صناعي أو سياحي أو تجاري أو حرفي مهما كانت مساحة البقع التي يتكون منها العقار المراد تجزئته.

ويتوقف إحداث تجزئة عقارية على الحصول على إذن إداري سابق يسمى «إذن في القيام بإحداث تجزئة عقارية».

السلطات المختصة بتسليم الإذن

يسلم رئيس المجلس الجماعي الإذن في القيام بإحداث تجزئة عقارية، وإذا كان العقار المراد تجزئته يوجد في جماعتين أو عدة جماعات، يسلم الإذن وزير الداخلية أو الوالي أو العامل المعني الذي يفوض إليه مباشرة ذلك، بعد استطلاع رأي رؤساء مجالس الجماعات الحضرية أو القروية المعنية.

محتويات الملف

يودع صاحب الشأن طلب الإذن في القيام بالتجزئة مقابل وصل مؤرخ وموقع من قبله :

- بمقر الجماعة التابع لها موقع التجزئة المراد القيام بها؛
- أو مقر الولاية أو العمالة أو الإقليم إذا كانت التجزئة تقع باثنتين أو أكثر من الجماعات.

كما يجب أن يكون طلب الإذن مشفوعا بالوثائق التالية:

- رسم طبوغرافي محرر على أساس النقط المحسوبة للدائرة المراد تجزئتها المبينة على الخريطة العقارية، ويجب أن يكون على أساس مقياس 1/500 أو 1/1000 إذا كانت مساحة التجزئة المراد القيام بها تزيد على 25 هكتارا، وأن تبين فيه بوجه خاص :
  - حدود الأرض مع أرقام الأنصاب والرسوم العقارية الموضوعة للأراضي المجاورة لها؛
  - المسافات الفاصلة بين الأنصاب ؛
  - النقط المضلعة ومنحنيات المستوى ؛
  - الأغراس والأبنية القائمة إن اقتضى الحال.
- المستندات المتعلقة بالتصور المعماري للتجزئة (مكونات التجزئة واندماجها في القطاع الواقعة بداخله)، والتي تشتمل على:
  - رسم يتعلق بالتصور المعماري للتجزئة بمقياس 1/500 أو 1/1000 يحرر على أساس الرسم الطبوغرافي للعقار المراد تجزئته ويتضمن ما يلي :
    - جوانب المشروع الرئيسية؛
    - جوانب المداخل؛
    - مخطط وعرض الطرق مع جميع أعمال التهيئة المزمع القيام بها مثل قوارع الطرق وجوانب الأرصفة والمواقع المخصصة لوقوف السيارات وغيرها ؛
    - الطرق والساحات الخاضعة لتناسق معماري معين ؛
    - حدود القطع التي يجب أن يكون ترقيمها متصلا ومتصاعدا ولو كانت التجزئة تنجز بحسب القطاعات ومساحتها وأبعادها ؛



- المواقع المعدة للتجهيزات الخاصة بالتعليم والصحة والرياضة والتجهيزات الثقافية والدينية والإدارية والتجارية والخدماتية ؛
- المواضع المعدة للساحات الخضراء ونوع المغارس المقرر إحداثها ؛وسائل وصل التجزئة بالطرق العامة وطرق التجزئات المجاورة وإن اقتضى الحال بالمنطقة الواقعة بالقرب من التجزئات المراد إنجازها وفقا للبيانات الواردة في تصميم تهيئة المنطقة المذكورة.

- وثيقة تتضمن المواصفات المعمارية المطبقة على الساحات الكبرى والصغرى والطرق التي يشملها ارتفاق التناسق المعماري.
- رسوم المنشآت بمقياس 1/50 على الأقل إن اقتضى الحال ذلك.
- رسوم لموقع القطعة المعنية بمقياس 1/2000 أو 1/5000 يتضمن بيان وجهة الأرض والطرق الموصلة إليها مع الإشارة إلى أسمائها ومعالم تمكن من تحديد موقعها.

- المستندات الفنية المتعلقة بإنجاز الطرق ومختلف شبكات الماء والصرف الصحي والكهرباء والتي تشتمل على:

- رسم أو عدة رسوم لتصور البنيات التحتية بمقياس 1/500 أو 1/1000 تحرر على أساس الرسم الطبوغرافي وتتضمن ما يلي :
  - الرسم البياني لتوزيع الماء والكهرباء والإنارة العامة؛
  - مخطط شبكة صرف المياه؛
  - موضع المنشآت الخاصة؛
  - وصل كل بقعة من بقع التجزئة بمختلف الشبكات الداخلية للتجزئة؛
  - وصل التجزئة بشبكات صرف المياه وتوزيع الماء الصالح للشرب والطاقة الكهربائية الواقعة على مقربة منها في حالة وجودها؛
  - شبكة الاتصالات اللازمة لوصل التجزئة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية العامة؛
  - موضع النوافير إن اقتضى الحال ذلك.
- المقاطع الطولية لقوارع الطرق ومصارف المياه وقنوات الماء (مقاطع جميع القنوات مع إثبات صحة الحسابات). ويجب أن تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم سواء فيما يخص الارتفاع أو الطول؛
- المقاطع العمودية النموذجية للطرق بمجموع حيزها والأجزاء البارزة منها في حالة وجود مردوم أو حفير هام)منحدر) مع بيان ما يلي بوجه خاص:
  - عرض قارعة الطريق وأبعاد الجوانب والمنحدرات؛
  - مواضع مختلف القنوات التحت أرضية.

ويجب أن تنجز المقاطع المذكورة على أساس مقاييس تيسر قراءة وفهم الرسوم.

- رسوم المنشآت بمقياس لا يقل عن 1/50 في حالة وجودها.

- دفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص :

- مختلف أنواع الارتفاقات التي تثقل العقار ولاسيما ما تفرضه منها مخططات وأنظمة التهيئة مثل نوع المباني المراد إنجازها والمغارس المراد حفظها أو إحداثها ومناطق الفصل الواجب احترامها وكذا الارتفاقات المحدثة تطبيقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمحافظة على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية؛
- عدد ومساحة البقع بحسب كل صنف من المباني وباعتبار الغرض المعدة له؛



- حجم المباني المراد إنجازها؛
- المواضع الواجب تخصيصها للمؤسسات التجارية والتجهيزات العامة والجماعية وكذا مساحتها؛
- الطرق(الأزقة والمسالك والساحات ومواقف السيارات) والمساحات غير المبنية المغروسة التي يتولى المجزئ إحداثها وتهيئتها وجميع أشغال التجزيء الأخرى التي يتحملها؛
- الطرق والمساحات غير المبنية التي تتولى الجماعة المحلية إنجازها وتهيئتها؛
- وإن اقتضى الحال شروط إنجاز حفر التصريف.

يجب على صاحب الشأن أن يضيف كذلك إلى طلب الإذن في القيام بالتجزئة :

- شهادة من المحافظة على الأملاك العقارية تثبت أن الأرض المراد تجزئتها محفظة أو في طور التحفيظ وأن الأجل المحدد لإيداع التعرضات في هذه الحالة قد انصرم من غير أن يقدم أي تعرض على ذلك ؛
- تصميما مسلما من المحافظة على الأملاك العقارية تعين فيه حدود الأرض المراد تجزئتها.

كما يجب أن تودع سبع نسخ من الوثائق المضافة إلى الإذن في القيام بالتجزئة. على أنه يمكن إذا برزت ذلك أهمية التجزئة وموقعها أن يطلب من صاحب الشأن تقديم عدد إضافي من النسخ لا يزيد على أربع عشرة نسخة.

رفض الإذن في القيام بإحداث تجزئة عقارية

يصبح طلب الحصول على إذن القيام بإحداث تجزئة عقارية مرفوضا عندما لا يتضمن كل ملف جميع المحتويات السالفة الذكر.

حالات خاصة

يجب أن تعرض المشاريع التالية على السلطة الحكومية المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها فيها، ويتعلق الأمر ب:

- مشاريع التجزئة المشتملة على 50 بقعة أو 100 مسكن على الأقل والواقعة في القطاعات التي لم تحدد الأغراض المخصصة لها في تصميم تنطيق أو تصميم تهيئة ؛
- مشاريع التجزئة المشتملة على 200 مسكن على الأقل أو المراد إنجازها بأرض تساوي مساحتها أو تفوق خمسة هكتارات ما عدا التجزئات التي تكون لجميع بقعها مساحة تتجاوز2.500 متر مربع، وتقع بالقطاعات التي لم تحدد الأغراض المخصصة لها في تصميم تنطيق أو تصميم تهيئة ؛
- مشاريع التجزئة المراد إنجازها باسم الدول الأجنبية ؛
- مشاريع التجزئة المراد انجازها بالقرب من القصور والمنازل الملكية.

ولا يطلب الحصول على الرأي السالف الذكر عندما يقع مشروع التجزئة بدائرة اختصاص وكالة حضرية.

ويستطلع رأي مصالح العمالة أو الإقليم التابعة للسلطة الحكومية المكلفة بالأشغال العمومية فيما يتعلق بمشاريع التجزئة المجاورة للملك البحري العام أو المراد إنجازها بأرض واقعة على طول طرق المواصلات البرية غير الجماعية.

إبلاغ الإذن

يبلغ الإذن في القيام بالتجزئة إلى طالبه في رسالة مضمونة الوصول مع إشعار بالتسلم. ويشفع الإذن بنسخة من كل وثيقة من الوثائق المكونة للملف مذيلة بعبارة «غير قابل للتغيير» وتوقيع السلطة المختصة بتسليم الإذن ورقم وتاريخ القرار الصادر بالإذن.



كما يجب أن توضع بالورش رهن تصرف أعوان المراقبة المؤهلين لهذا الغرض نسخة من القرار الصادر بالإذن وجميع الوثائق الملحقة بها مذيلة بعبارة « غير قابل للتغيير» وذلك ابتداء من الشروع في الأعمال إلى حين تسليم شهادة التسلم النهائي للأعمال المذكورة.

غياب وثائق التعمير

إذا كانت الأغراض المخصصة لها الأراضي غير محددة في تصميم التنطيق أو تصميم التهيئة، يجوز للجهة المختصة بتسليم الإذن في التجزئة أن تقرر بعد استطلاع رأي الإدارة :

- **داخل دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات صبغة خاصة :**
  - إما وقف البت في الطلبات الهادفة إلى الحصول على إذن للقيام بتجزئة عقارية؛
  - وإما تسليم الإذن المطلوب إذا كانت التجزئة المراد إحداثها تطابق أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية أو الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع الواقعة فيه في حالة عدم وجود مخطط توجيه التهيئة العمرانية.
- **خارج الدوائر المشار إليها أعلاه،** تسليم الإذن في القيام بالتجزئة إذا كانت التجزئة المراد إحداثها مخصصة لإقامة مساكن متفرقة أو لنشاطات سياحية أو نشاطات مرتبطة بالزراعة بشرط ألا تقل مساحة أي بقعة من بقع التجزئة عن هكتار واحد.

إلغاء الإذن في القيام بإحداث تجزئة عقارية

يسقط الإذن في القيام بالتجزئة إذا انقضت ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسليم الإذن أو من تاريخ انتهاء اجل ثلاثة أشهر دون أن يكون المجزئ قد أنجز أشغال التجهيز.

شواهد التسليم المؤقت والنهائي

شهادة التسليم المؤقت

التصريح بالأشغال

يجب على صاحب التجزئة أن يصرح بانتهاء أشغال التجهيز المنصوص عليها في مشروع التجزئة. وتكون هذه الأشغال بعد انتهائها محل تسلم مؤقت وكذا تسلم نهائي بعد مضي سنة.

التسليم المؤقت للأشغال

يتيح التسلم المؤقت، الذي يجب أن يتم داخل مدة الخمسة وأربعين يوما التي تلي التصريح بانتهاء أشغال التجهيز، للجماعة من أن تتحقق أن هذه الأشغال قد تم انجازها وفق ما ينص عليه المشروع الذي صدر الإذن في شأنه.

وتتألف لجنة التسلم المؤقت للأشغال من :

- ممثل مجلس الجماعة، رئيسا ؛
- المهندس المعماري المزاول عمله في الجماعة أو المهندس المعماري للعمالة أو الإقليم؛
- المهندس المزاول عمله في الجماعة أو مهندس العمالة أو الإقليم؛
- ممثل السلطة الإدارية المحلية ؛
- ممثل المصالح الخارجية للتعمير أو إذا كانت التجزئة تقع بدائرة اختصاص وكالة حضرية ممثل هذه الوكالة؛
- ممثل مصالح المحافظة على الأملاك العقارية وأشغال المسح الطبوغرافي المعنية ؛
- ممثل الوزارة المكلفة بالأشغال العمومية إذا تعلق الأمر بتجزئة مجاورة للملك العام البحري أو طرق المواصلات البرية غير الجماعية ؛
- ممثل المصالح المكلفة بتوزيع الماء والكهرباء.

ويدعى كذلك لحضور أعمال اللجنة :

- ممثل شركة «اتصالات المغرب» طبقا لمقتضيات القانون رقم 96-24 المتعلق بالاتصالات السلكية واللاسلكية (7 غشت 1997) عندما تكون التجزئة متصلة بالشبكة العامة للاتصالات السلكية واللاسلكية ؛
- ممثل المصالح الجهوية لوزارة الشؤون الثقافية عندما يكون للتجزئة تأثير على المباني التاريخية والمواقع الطبيعية المرتبة أو المقيدة الواقعة بالقرب منها.

على أن اللجنة تضم، إذا كانت التجزئة تقع باثنتين أو أكثر من الجماعات، ممثل كل مجلس من مجالس الجماعات المعنية والمهندس المعماري والمهندس التابعين للعمالة أو الإقليم وإن اقتضى الحال المهندس المعماري والمهندس المزاولين عملهما في كل جماعة من الجماعات المذكورة، وفي هذه الحالة تسند رئاسة لجنة تسلم الأشغال إلى ممثل السلطة الإدارية التي سلمت الإذن في القيام بالتجزئة.

محضر التسلم المؤقت والمعاينة

يرتبط التسلم المؤقت للأشغال بمحضر. وفي حالة إذا عاينت اللجنة عدم مطابقة الأشغال المنجزة لما تنص عليه المستندات الموافق عليها تقوم بتحرير وثيقة تتضمن إثبات هذه الحالة. وإذا لم يقم صاحب التجزئة، داخل الأجل المحدد فيها، بعد تبليغه وثيقة إثبات الحالة المعاينة بتسوية الوضعية القائمة بتغيير أو إزالة بعض المنشآت أو إنجاز أشغال تكميلية، يكون للسلطة الإدارية المحلية أن تقوم تلقائيا على نفقة مالك الأرض بهدم المنشآت المقامة بصورة غير قانونية أو إنجاز المنشآت اللازمة.



التسلم النهائي

تقوم اللجنة التي تولت التسلم المؤقت بالتسلم النهائي لأشغال التجهيز بعد مضي سنة على تحرير محضر التسلم المؤقت للأشغال. ويدعى لحضور التسلم النهائي كل من صاحب التجزئة والمقاول والمهندس المعماري والمهندسين المختصين.

ويهدف التسلم النهائي إلى التحقق من أن الطرق ومختلف الشبكات لا يشوبها أي عيب.

شهادة التسلم النهائي

يترتب على التسلم النهائي قيام رئيس مجلس الجماعي بتسليم شهادة تثبت أن الطرق ومختلف الشبكات توجد في حالة سليمة.

الإلحاق بالأملاك العامة للجماعة

يتوقف على تسليم شهادة التسلم النهائي إلحاق طرق التجزئة أو المجموعة السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة، بالأملاك العامة للجماعة.

ويكون هذا الإلحاق بالأملاك العامة للجماعة محل محضر، يوقعه رئيس مجلس الجماعة أو رؤساء مجالس الجماعات المعنية وصاحب التجزئة. ويجب أن يكون هذا الإلحاق موضوع قيد باسمها في الصك العقاري الأصلي للعقار المتعلق بالتجزئة، ويباشر هذا القيد مجانا بطلب من الجماعة التي يعنيها الأمر.

رخصة البناء

نطاق التطبيق

يجب الحصول على رخصة البناء :

- داخل دوائر الجماعات الحضرية، والمراكز المحددة، والمناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة، والمجموعات العمرانية وكذا داخل المناطق التي تكتسي صبغة خاصة تستوجب خضوع تهيئتها لرقابة إدارية؛
- خارج دوائر الجماعات الحضرية، والمراكز المحددة، والمناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز المحددة، والمجموعات العمرانية وكذا خارج المناطق التي تكتسي صبغة خاصة بالإضافة إلى التجمعات القروية الموضوع لها تصميم تنمية : على طول السكك الحديدية وطرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومتر واحدا ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الآنفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات ؛
- داخل التجزئات المأذون في إحداثها عملا بالتشريع المتعلق بتجزئة الأراضي وتقسيمها وإقامة المجموعات السكنية.

ويجب الحصول على رخصة البناء كذلك في حالة إدخال تغييرات على المباني القائمة إذا كانت التغييرات المزمع إدخالها عليها تتعلق بالعناصر المنصوص عليها في الضوابط المعمول بها.

السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء

يسلم رخصة البناء رئيس المجلس الجماعي. وإذا كان الغرض المخصصة له الأراضي الواقعة داخل دوائر الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق ذات الصبغة الخاصة غير محدد في تصميم التهيئة أو في تصميم التنطيق، يجوز لرئيس مجلس الجماعة بعد استطلاع رأي الوكالة الحضرية أن يقوم :

- إما بتأجيل البت في طلبات رخص البناء، ويكون التأجيل مسببا ويجب ألا تتعدى مدته سنتين؛
- وإما بتسليم رخصة البناء إذا كان المبنى المزمع إقامته يتلاءم مع أحكام مخطط توجيه التهيئة العمرانية التي تهم تحديد المناطق العمرانية الجديدة وتحديد الأغراض العامة المخصصة لها الأراضي أو مع الغرض الذي يصلح له فعلا القطاع المعني عند عدم وجود مخطط توجيه التهيئة العمرانية.

وإذا كان الغرض المخصصة له الأراضي الواقعة خارج الدوائر المشار إليها أعلاه غير محدد في تصميم التهيئة أو تصميم التنطيق، فإن رئيس مجلس الجماعة يسلم رخصة البناء إذا توفرت في المشروع الشروط المتعلقة بالمساحة الدنيا للبقعة الأرضية المزمع إقامة المبنى عليها وبالمساحة المسموح ببنائها وبعلو المبنى. ويجب أن يقام المبنى على بعد 10 أمتار من حد الطريق العام المجاور له و5 أمتار من الحدود الفاصلة بينه وبين غيره من العقارات.

أما داخل تجزئة عقارية، تسلم رخصة البناء قبل انتهاء أشغال التجهيز إذا كان صاحب التجزئة هو الذي سيتولى بنفسه تشييد مبان في تجزئته.

وفي المنطقة المحيطة بجماعة حضرية، يسلم رخصة البناء رئيس مجلس الجماعة القروية المزمع إقامة البناء على أرضها بتنسيق مع رئيس مجلس الجماعة الحضرية.

سقوط رخصة البناء

تسقط رخصة البناء سواء أكانت صريحة أم ضمنية إذا انقضت سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انتهاء أجل شهرين من تاريخ إيداع طلب الحصول عليها دون أن يشرع في الأشغال المتعلقة بأسس المبنى المنصوص عليها في التصميم المرخص في شأنه.



ملف الطلب

يتكون ملف طلب رخصة البناء من الوثائق التالية :

المشاريع المتواجدة داخل الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات صبغة خاصة :

- طلب، في نظيرين، موقع من طرف صاحب المشروع (يسلم المطبوع من طرف الجماعة)؛
- مذكرة المعلومات بالنسبة للمشاريع الخاضعة لمسطرة المشاريع الكبرى مسلمة من طرف الوكالة الحضرية؛
- جذاذة تعريف، في نظيرين، حاملة لإمضاء مصحح للطالب (يسلم المطبوع من طرف الجماعة)؛
- جذاذة بيانية، في نظيرين، تملأ من طرف صاحب المشروع (يسلم المطبوع من طرف الجماعة)؛
- شهادة ملكية البقعة الأرضية أو البناء القائم أو البناء المزمع تغييره أو كل وثيقة تقوم مقامها أو تخول لصاحب الشأن حق القيام بالبناء أو التغيير المزمع إنجازه؛
- تصميم الموقع، في نظيرين، بمقياس 1/2000 على الأقل (1/5000 إذا كانت البقعة الأرضية تقع في جماعة قروية)؛
- تصميم المسح الطبوغرافي للأرض المعنية إذا كانت هذه الأخيرة محفظة؛
- تصميم البناء، في ثمانية نظائر يشمل جميع طوابق البناية والطوابق السفلية وتحت أرضية وكذا السطوح والسقائف بمقياس لا يقل عن 1/100؛
- التصميم المرخص به سابقا ورخصة البناء أو التجزئة السابقة، في نظيرين، عندما يتعلق الطلب بإدخال تغيير على بناية قائمة أو تجديد رخصة سواء بإدخال تغيير أم لا، أو بناء جديد في تجزئة سبق الإذن في إحداثها. وفي حالة عدم توفر تصميم مرخص به، فيلزم على صاحب المشروع تقديم تصميم معاينة ما هو قائم، في ثلاثة نظائر؛
- الملف التقني المتعلق بربط البناية بالشبكة العامة لاتصالات السلكية واللاسلكية العامة، إذا اقتضى الحال ذلك؛
- نسخة من عقد المهندس المعماري الذي يلتزم فيه صراحة بأنه سيتولى السهر على متابعة تنفيذ الأشغال إلى غاية الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة في حالة ما إذا كانت مساحة الأرضيات المجتمعة للبناية تفوق 150 متر مربع.

المشاريع المتواجدة خارج الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات صبغة خاصة :

❖ **المشاريع الواقعة داخل التجمعات القروية المتوفرة على تصميم تنمية مصادق عليه**

يقدم طلب الترخيص بالبناء في ثلاثة (3) نظائر من طرف صاحب الشأن أو من يمثله، إلى رئيس المجلس الجماعي. ويتضمن الطلب ما يلي:

- المعلومات المتعلقة بهوية الطالب؛
- نسخة من معاينة التصفيف، إذا كان البناء المزمع القيام به محاديا لطريق عمومي؛
- مواصفات البناء المزمع إنجازه، والتي يجب أن تتضمن ما يلي:
  - مساحة البقعة، مع الإشارة إلى مرجع التجزئة إن وجدت ؛
  - نوعية استعمال البناء : سكن، استغلال فلاحي، تجارة، صناعة تقليدية...
  - عدد ونوعية الغرف المعدة للسكن والمرافق المزمع إنجازها.
  - تصميم الموقع بمقياس 1/2000 وكذا التصاميم التنفيذية حينما يتعلق الأمر ببناء صناعي أو بمؤسسة عمومية أو يستعملها العموم.



وفي حالة ما إذا تعلق الأمر بالمباني العامة أو التي يستعملها العموم، فإن طلب رخصة البناء يجب أن يتضمن، زيادة على ما تمت الإشارة إليه، الوثائق البيانية والمكتوبة المعدة من طرف المهندس المعماري، وذلك وفقا لما تم التنصيص عليه أعلاه بالنسبة للمشاريع الواقعة داخل الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها والمناطق ذات صبغة خاصة.

- **المشاريع المتواجدة داخل المجموعات العمرانية، على طول السكك الحديدية والطرق غير الجماعية وعلى طول الساحل وداخل التجزئات العقارية المرخص بها طبقا لمقتضيات القانون رقم 25.90 :**

فيما يخص المشاريع المتواجدة داخل التجمعات العمرانية أو على طول خط السكك الحديدية أو طرق المواصلات غير الطرق الجماعية إلى غاية عمق يبلغ كيلومترا واحدا، ابتداء من محور السكك الحديدية والطرق الآنفة الذكر، وعلى طول حدود الملك العام البحري إلى غاية عمق يبلغ خمسة كيلومترات وداخل التجزئات العقارية المأذون في إحداثها، فيجب أن يتضمن طلب رخصة البناء الملف المشار إليه في الفقرة المتعلقة بالتجمعات القروية المتوفرة على تصميم تنمية مصادق عليه.

إجراءات الدراسة

يوضع ملف طلب رخصة البناء أو تغيير لدى مقر الجماعة أو المقاطعة، حسب الحالة، التي توجد بها البقعة الأرضية موضوع الطلب.

عند إيداع ملف طلب رخصة البناء أو التغيير، تتكلف الجماعة أو المقاطعة بإرساله إلى الوكالة الحضرية لكي تتولى لجنة مشاريع البناء بدراسته. (أنظر مساطر دراسة المشاريع الصغرى والكبرى الواردة ضمن محاور هذا الدليل).

رفض رخصة البناء

لا تسلم رخصة البناء إذا كانت الأرض المزمع إقامة المبنى عليها غير موصولة بشبكة الصرف الصحي أو شبكة توزيع الماء الصالح للشرب، أو إذا كان مشروع المبنى لا ينص على إقامة الخطوط اللازمة لربطه بشبكة الاتصالات السلكية واللاسلكية العامة.كما أن رخصة البناء لا تسلم إلا بعد الرأي المطابق للوكالة الحضرية.



رخصة السكن وشهادة المطابقة

يجب على مالك المبنى أن يصرح بانتهاء أشغال البناية التي لا يجوز أن يستعملها إلا إذا حصل على رخصة السكن إن تعلق الأمر بعقار مخصص للسكن أو على شهادة المطابقة إن تعلق الأمر بعقار مخصص لغرض آخر غير السكن.

السلطة المكلفة بتسليم رخصة السكن وشهادة المطابقة

بطلب من المالك، يسلم رئيس مجلس الجماعة، وفق الإجراءات والشروط التي تحدد بنص تنظيمي، رخصة السكن وشهادة المطابقة وتحرر الرخصة والشهادة المذكورتان بعد إجراء معاينة للتحقق من أن الأشغال أنجزت وفق ما يجب. بيد أنه إذا تولى مهندس معماري إدارة الأشغال يمكن الاكتفاء بشهادته عن المعاينة.

وفي حالة عدم تسليم رخصة السكن أو شهادة المطابقة خلال شهر يبتدئ من تاريخ التصريح بانتهاء عملية البناء، يجوز لمالك المبنى أن يطلب من السلطة الإدارية المحلية المختصة ممارسة حقها في الحلول محل رئيس مجلس الجماعة للقيام بذلك.

عندما يتولى صاحب تجزئة عقارية بنفسه إنجاز مبان في تجزئته وفق الأحكام التشريعية المتعلقة بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات فإن رخصة السكن وشهادة المطابقة لا يجوز تسليمهما إلا بعد:

- أن تتحقق المصالح المختصة في ميدان الاتصالات السلكية واللاسلكية من وجود الخطوط؛
- التسليم المؤقت للتجزئة العقارية.

تغيير الغرض

لا يجوز تغيير الغرض المخصص له كل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة.

بيد أنه يمكن لرئيس مجلس الجماعة الإذن في ذلك بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير وبعد التأكد من أن الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى وأنه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكان أو مستعملي البنايات المجاورة له.



المراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير

- ما هي المرجعية القانونية والتنظيمية للمراقبة في ميدان التعمير ؟
- المخالفات في ميدان التعمير: أي تصنيف ؟
- من هي الجهة المكلفة بمعاينة المخالفات وتحرير المحاضر بشأنها ؟
- ما هي مساطر زجر المخالفات (مساطر المتابعات الإدارية والقضائية) ؟

المرجعية القانونية والتنظيمية

- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-31 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 موافق 17 يونيو 1992 ؛
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-7 بتاريخ 15 من ذي الحجة 1412 موافق 17 يونيو 1992 ؛
- المرسوم رقم 2.92.832 بتاريخ 27 من ربيع الآخر 1414 موافق 14 أكتوبر 1993 الصادر لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير ؛
- المرسوم رقم 2.92.833 بتاريخ 25 من ربيع الآخر 1414 موافق 12 أكتوبر 1993 الصادر لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
- الدورية رقم DUA/SJ/61 الصادرة بتاريخ 28 مارس 1994 المتعلقة بزجر المخالفات في مجال التعمير ؛
- الدورية رقم CAB/157 الصادرة بتاريخ 16 مارس المتعلقة بمخالفة القوانين المتعلقة بالتعمير؛
- الدورية رقم DGUAAT/45 الصادرة بتاريخ 22 يناير 1996 المتعلقة بمراقبة أوراش البناء ؛
- الدورية الوزارية المشتركة (الداخلية-التعمير) رقم 127-2259 الصادرة بتاريخ 27 غشت 2002 المتعلقة بمحاربة انتشار السكن غير القانوني؛
- الدورية الوزارية المشتركة (العدل-الداخلية- التعمير) رقم 275-468-11525 الصادرة بتاريخ 11 يونيو 2003 المتعلقة بتفعيل آليات المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير؛
- الدورية الوزارية المشتركة (العدل-الداخلية- التعمير) رقم 2911 بتاريخ 12 مايو 2008 المتعلقة بتفعيل المقتضيات القانونية المنظمة للمراقبة في مجالي التعمير والبناء.

تصنيف المخالفات في ميدان التعمير

- مشاريع التجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والبناء الغير مطابقة لأحكام وثائق التعمير ؛
- إحداث تقسيم عقاري من غير إذن سابق ؛
- تقسيم عقاري مرخص بدون الرأي المطابق للوكالة الحضرية ؛
- إقامة تجزئة عقارية من غير الحصول على الإذن ؛
- تجزئة عقارية مرخصة بدون الرأي المطابق للوكالة الحضرية ؛
- إقامة تجزئة غير مطابقة للتصميم المرخص ؛
- تجزئة لم تكن محل التسلم المؤقت للأشغال ؛
- تجزئة لم تكن محل التسلم النهائي للأشغال ؛
- بناء مرخص بدون الرأي المطابق للوكالة الحضرية ؛
- إقامة بناء من غير إذن سابق ؛
- إقامة بناء غير مطابق للتصميم المرخص ؛



- إقامة بناء فوق منطقة مخصصة لمساحة خضراء ؛
- إقامة بناء فوق منطقة مخصصة لتجهيز عمومي ؛
- منح رخصة البناء داخل تجزئة لم تكن محل التسلم المؤقت للأشغال ؛
- منح رخصة البناء داخل تجزئة لم تكن محل التسلم النهائي للأشغال ؛
- القيام بتغييرات على بناء قائم من غير الحصول على رخصة البناء ؛
- إنجاز أبنية فوق الملك العام بدون الحصول على إذن سابق ؛
- بناء طوابق إضافية من غير الحصول على رخصة البناء ؛
- إقامة بناء على أساس رخصة الإصلاح أو رخصة الأشغال الطفيفة ؛
- القيام بتعديلات وتهيئات داخل المبنى من غير الحصول على رخصة ؛
- القيام بتغيير واجهة المبنى من غير الحصول على رخصة ؛
- استعمال المبنى بدون الحصول على رخصة السكن ؛
- استعمال المحلات التجارية بدون الحصول على شهادة المطابقة.....

إن الأفعال المخالفة لأحكام القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، والقانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير والضوابط العامة أو الجماعية للبناء والتعمير، يجب أن تكون موضوع محاضر للمعاينة بالإضافة إلى إجراء مساطر للمتابعة (المتابعات الإدارية والقضائية).

من المكلف بمعاينة وتحرير محاضر بشأن المخالفات في مجال التعمير؟

- ضباط الشرطة القضائية؛
- موظفو الجماعات المكلفون بمراقبة المباني أو المفوض لهم بذلك من طرف رؤساء الجماعات المحلية ؛
- الموظفون التابعون لإدارة التعمير والمكلفون بهذه المهمة ؛
- موظفو الدولة الذي يعتمدهم الوزير المكلف بالتعمير للقيام بهذه المأمورية، أو كل خبير أو مهندس معماري، كلف بهذه المهمة بصفة استثنائية من طرف رئيس مجلس الجماعة المعنية أو إدارة التعمير.

معاينة المخالفة، وتحرير وتبليغ المحاضر

يقوم المأمور الذي عاين مخالفة من المخالفات لأحكام القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير، بتحرير محضر بذلك، يوجهه في أقصر أجل إلى رئيس مجلس الجماعة والعامل المعني والمخالف.

ويتم توجيه محضر معاينة المخالفة بالإضافة إلى رئيس مجلس الجماعة والعامل والمخالف، إلى وكيل الملك، فيما يخص المخالفات لأحكام القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات.

ما هي مساطر زجر المخالفات ؟

أمر وقف الأشغال في الحال

إذا كانت أشغال البناء مازالت في طور الإنجاز يبلغ رئيس مجلس الجماعة فور تسلمه للمحضر أمرا إلى المخالف بوقف الأشغال في الحال.



إجراء المتابعة

إيداع الشكوى

إذا تم ارتكاب إحدى الأعمال الممنوعة المشار إليها أدناه، يقوم رئيس مجلس الجماعة بإيداع شكوى لدى وكيل الملك المختص ليتولى متابعة المخالف، ويحاط الوالي أو العامل المعني علما بذلك:

ارتكاب أعمال ممنوعة تتعلق بقرارات تخطيط حدود الطرق العامة

ابتداء من تاريخ نشر قرار تخطيط حدود الطرق العامة أو قرار تخطيط الطرق العامة المعنية فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، لا يجوز القيام في الأراضي التي يشملها الطريق بأي بناء جديد أو تعلية أو توطئة للأرض يكون من شأنها تغيير حالتها، ولا يجوز أن تباشر في المباني القائمة في الأراضي الآنفة الذكر سوى الإصلاحات التي تقتضيها صيانتها والتي يأذن بشأنها رئيس مجلس الجماعة.

بيد أن الأراضي التي تشملها قرارات تخطيط حدود الطرق العامة التي لم تعين فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية، يجوز أن تخصص بصورة مؤقتة لغرض غير الغرض المنصوص عليه في القرار بعد أن يأذن في ذلك رئيس مجلس الجماعة. ولا يجوز تسليم هذا الإذن إلا إذا كان الغرض الذي تخصص له الأراضي مؤقتا لا يعوق إنجاز التجهيز المنصوص عليه في الخريطة المضافة إلى القرار. ويجب في جميع الحالات على مالك الأرض، عند مباشرة إنجاز التجهيز الآنف الذكر، أن يعيد الأرض إلى الحالة التي كانت عليها فيما قبل.

ارتكاب أعمال ممنوعة تتعلق برخصة البناء

لا يجب إقامة أي بناء من غير الحصول على رخصة البناء (صريحة أو ضمنية). ولا تسلم رخصة البناء إلا بعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، خصوصا الأحكام الواردة في تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة.

ارتكاب أعمال ممنوعة تتعلق برخصة السكن وشهادة المطابقة

يسلم رئيس مجلس الجماعة، وفق الإجراءات والشروط التي تحددها السلطة التنظيمية، رخصة السكن وشهادة المطابقة بطلب من المالك الذي يجب عليه أن يصرح بانتهاء عملية البناء.

ولا يجوز استعمال المبنى بعد انتهاء الأشغال فيه من غير الحصول على رخصة السكن أو شهادة المطابقة.

ارتكاب أعمال ممنوعة تتعلق بتحويل الغرض المخصص له المبنى

لا يجوز تغيير الغرض المخصص له كل مبنى والذي سلمت من أجله رخصة البناء ورخصة السكن أو شهادة المطابقة. ويمنع كل تحويل للغرض المخصص له المبنى، بيد أنه يمكن لرئيس مجلس الجماعة الإذن في ذلك بعد موافقة الإدارة المكلفة بالتعمير وبعد التأكد من أن الغرض الجديد يتلاءم مع وظيفة القطاع المعني وتصميم المبنى وانه لا يشكل أي إزعاج بالنسبة لسكان أو مستعملي البنايات المجاورة له.

ارتكاب أعمال ممنوعة تتعلق بضوابط البناء العامة أو الجماعية

ضوابط البناء العامة

تحدد ضوابط البناء العامة :

- شكل وشروط تسليم رخص البناء وغيرها من الوثائق المطلوبة بمقتضى القوانين المتعلقة على التوالي بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وكذا النصوص الصادرة لتطبيقها ؛



- ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني والشروط الواجب توافرها فيها لما تستلزمه متطلبات الصحة والمرور والمتطلبات الجمالية ومقتضيات الراحة العامة خصوصا :
- قواعد استقرار المباني ومتانتها ؛
- مساحة المحلات وحجمها وأبعادها ؛
- شروط تهوية المحلات، خصوصا فيما يتعلق بمختلف الأحجام والأجهزة التي تهم الصحة والنظافة ؛
- الحقوق التي يتمتع بها في الطرق العامة أصحاب العقارات المجاورة لها ؛
- مواد وطرق البناء المحظور استخدامها بصورة دائمة ؛
- التدابير المعدة للوقاية من الحريق ؛
- طرق الصرف الصحي والتزويد بالماء الصالح للشرب ؛
- الالتزامات المتعلقة بصيانة الأملاك العقارية والمباني.

يصدر مرسوم تنظيمي بتحديد ضوابط البناء العامة. وتكون هذه الضوابط، في حدود الشروط المقررة فيها أو في النصوص الصادرة بالموافقة عليها، قابلة للتطبيق في مجموع تراب المملكة، ما لم ينص على خلاف ذلك إما في الضوابط نفسها أو في النص الصادر بالموافقة عليها.

ضوابط البناء الجماعية

يمكن لرئيس مجلس الجماعة أن يحدد، بعد أن تكون محل مداولة مجلس الجماعة، بقرارات يطلق عليها اسم «ضوابط البناء الجماعية»، قواعد الأحكام غير المنصوص عليها في ضوابط البناء العامة أو تصاميم التهيئة.

وتحل أحكام ضوابط البناء العامة بقوة القانون محل الأحكام المخالفة أو المباينة لها الواردة في ضوابط البناء الجماعية.

وكل خرق لضوابط البناء العامة أو الجماعية المشار إليها أعلاه سيعرض المخالف لمتابعات إدارية و قضائية.

إبقاء الشكوى أو سحبها

إذا كانت المخالفات لا تمثل إخلالا خطيرا بضوابط التعمير والبناء التي جرى انتهاكها، فإن رئيس مجلس الجماعة يأمر المخالف باتخاذ التدابير اللازمة لإنهاء المخالفة في أجل لا يمكن أن يقل عن 15 يوما ولا أن يتجاوز 30 يوما.

وإذا انتهت الأفعال المتكونة منها المخالفة عند انقضاء الأجل المشار إليه أعلاه يقع التخلي عن المتابعات الجارية في شأنها.

أما إذا لوحظ عند انتهاء الأجل المشار إليه أعلاه أن المخالف لم ينفذ الأوامر المبلغة إليه، يخبر رئيس مجلس الجماعة الجهات الموجه إليها المحضر والشكوى بالتدابير التي اتخذها ومآلها.

هدم جميع أو بعض البناء المخالف للضوابط المقررة

يجوز للعامل بطلب من رئيس الجماعة أو من تلقاء نفسه، وبعد إيداع الشكوى لدى وكيل الملك المختص، أن يأمر بهدم جميع أو بعض البناء المخالف للضوابط المقررة، وذلك إذا كانت المخالفة تتمثل في القيام ببناء:

- من غير إذن سابق يجب الحصول عليه قبل مباشرة ذلك ؛
- في منطقة غير قابلة بموجب النظم المقررة لأن يقام بها المبنى المشيد أو الموجود في طور التشييد؛
- غير مطابق للإذن المسلم في شأنه من حيث عدم تقييده بالعلو المسموح به أو بالأحجام والمواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو الضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره أو بالأحكام التي تحظر استخدام بعض المواد أو استعمال بعض الطرق في البناء أو بالغرض المخصص له البناء.



يبلغ الأمر بالهدم إلى المخالف ويحدد فيه الأجل المضروب له لإنجاز أشغال الهدم. ولا يجوز أن يتعدى هذا الأجل ثلاثين (30) يوما، وإذا لم ينجز الهدم في الأجل المضروب لذلك تولت السلطة الإدارية المحلية القيام بذلك على نفقة المخالف.

ولا يحول هدم البناء دون إجراء المتابعة ولا يترتب عليه انقضاء المتابعة إذا كانت جارية.

رسوم مبسطة للمراقبة وزجر المخالفات



المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير

القانون رقم 90-12 المتعلق بالتعمير



المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير

القانون رقم 90–25 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات

السلطات المؤهلة لمعاينة المخالفات

- ضباط الشرطة القضائية؛
- موظفو الدولة أو الجماعات المنتدبون لهذه المهمة

تحرير محضر معاينة المخالفة وإرساله

- **وكيل الملك**
- **العامل**
- **رئيس المجلس الجماعي**
- **المخالف**

المتابعات الإدارية والقضائية

يجب على المحكمة أن تأمر بالهدم على نفقة المخالف

يعد شريكا لمرتكب المخالفة رب العمل والمقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص ومهندس المساحة والمشرف الذي صدرت منهم أوامر نتجت عنها المخالفة

إحداث تجزئة أو مجموعة سكنية فوق ملك من الأملاك العامة أو ملك خاص يكون الغرض المخصص له وفق ما تنص عليه الوثائق المعمارية غير البناء، دون الحصول على إذن في ذلك.

إيقاف الأشغال بأمر صادر من العامل إما تلقائيا وإما بطلب من رئيس المجلس الجماعي

المخالف لم يمتثل للأمر داخل الأجل القانوني المحدد له

يقوم العامل أو رئيس المجلس الجماعي بتنفيذ الأشغال المأمور بتنفيذها على نفقة المخالف

لا يحول وقف الأشغال وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقا وهدم الأبنية دون إجراء المتابعة ولا يترتب على ذلك انقضاؤها إذا كانت جارية



المراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير

الظهير الشريف رقم 063-60-1 الصادر بتاريخ 25 يونيو 1960 بشأن توسيع نطاق العمارات القروية



*تطبيقا لمقتضيات القانون رقم 00-78 المتعلق بالميثاق الجماعي.

معجم المصطلحات

Français	العربية
Accusé de réception	إشعار بالتسلم
Acquisition	إقتناء
Acte de cessibilité	قرار تعين فيه الاراضي المراد نزع ملكيتها
Affectation provisoire	التخصيص المؤقت
Agence urbaine	وكالة حضرية
Agglomération	تجمع سكاني
Agglomérations rurales	تجمعات قروية
Agglomérations urbaines	تجمعات حضرية
Aménagement	تهيئة
Amende	غرامة
Approbation	مصادقة
Architecte	مهندس معماري
Armature urbaine	هيكلة حضرية
Arrêté	قرار
Arrêté d'alignement	قرارات تخطيط حدود الطرق العامة
Arrêté d'alignement emportant cessibilité	قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها لما تستوجبه العملية
Arrêté de mise à l'étude du plan d'aménagement	قرار القيام بدراسة تصميم التهيئة
Arrêté de reconnaissance	قرار يتعلق بتعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة
Assainissement	تطهير
Autorisation de lotir	الإذن بإحداث تجزئة عقارية
Avis conforme	الرأي المطابق
Centre délimité	مركز محدد
Certificat de conformité	شهادة المطابقة
Changement d'affectation	تغيير التخصيص
Chantier	ورش
Chevauchement	تداخل
Coefficient d'occupation du sol (COS)	معامل استعمال الأرض
Comité central	لجنة مركزية
Comité technique	لجنة تقنية
Commission de voirie	لجنة الطرقات
Commission d'esthétique	لجنة الجمالية

Commission locale	لجنة محلية
Conception urbanistique	تصور معماري
Conditions d'aération	شروط التهوية
Conforme	مطابق
Consensus	التوافق
Consistances	مكونات
Contrevenant	المخالف
Contrôle	المراقبة
Déclaration d'utilité publique	إعلان المنفعة العامة
Délibérations	مداولات
Délivrance	تسليم
Démolition	هدم
Dipositions réglementaires	مقتضيات تنظيمية
Dispositions législatives	مقتضيات تشريعية
Documents graphiques	وثائق بيانية
Documents d'urbanisme	وثائق التعمير
Domaine public	الملك العام
Droit de Substitution	سلطة الحلول
Droit des tiers	حقوق الغير
Edification	تشيد
Effets	آثار
Elaboration	إنجاز
Emprises de la voirie	مساحة الطرق
Encorbellement	البروزات
Enquête publique	البحث العمومي
Entrepreneur	مقاول
Equipements collectifs	التجهيزات الجماعية
Equipements publics	التجهيزات العمومية
Espace vert	مجال أخضر
Expropriation	نزع الملكية
Extension du périmètre urbain	توسيع المدار الحضري
Façade	واجهة



Géomètre	مهندس قائس
Groupes d'habitations	المجموعات السكنية
Groupements d'urbanisme	المجموعات العمرانية
Homologation	مصادقة
Indéminités	تعويضات
Infraction	مخالفـة
Ingénieur spécialisé	مهندس مختص
Ingénieur Topographe	مهندس طبوغرافي
Législation en vigueur	التشريع الجاري به العمل
Lotissement	تجزئة عقارية
Lotissement irrégulier	تجزئة غير قانونية
Lotisseur	مجزئ
Maître d'ouvrage	صاحب المشروع
Menus Travaux	الأشغال الطفيفة
Mesures transitoires	تدابير انتقالية
Mise à niveau	تأهيل
Mise en demeure	إعذار
Mise en œuvre	تفعيل
Modification	تغيير
Modifications mineures	تعديلات طفيفة
Morcellement	تقسيم عقاري
«Ne varietur»	غير قابل للتغيير
Notification	إبلاغ
Occupation temporaire	استغلال مؤقت
Opération de bornage	عملية التحديد
Opération de délimitation des périmètres urbains	عملية تحديد المدارات الحضرية
Opération de partage	عملية القسمة
Orientations	توجهات
Ouvrages d'art	المنشآت الفنية
Parties communes	أجزاء مشتركة
Parties indivises	أجزاء على الشياع
Paysage urbain	المشهد الحضري

Périmètre d’aménagement	مدار التهيئة
Permis de construire	رخصة البناء
Plainte	شكوى
Plan d’aménagement	تصميم التهيئة
Plan de développement des agglomérations rurales	التصميم الخاص بتوسيع نطاق العمارات القروية
Plan de situation	تصميم الموقع
Plan de Zonage	تصميم التنطيق
Plan Topographique	رسم طبوغرافي
Poursuite judiciaire	متابعة قضائية
Procédure d’instruction	مسطرة الدراسة
Procès-verbal de constat	محضر معاينة
Programme d’échelonnement	برنامج تقسيط الأشغال
Propositions	اقتراحات
Publication	نشر
Raccordement	ربط
Réception définitive	التسلم النهائي
Réception provisoire	التسلم المؤقت
Redressement	تقويم
Réfections	إصلاحات
Régime juridique	نظام قانوني
Règlement d’aménagement	ضابطة التهيئة
Règlement de copropriété	نظام الأجزاء المشتركة
Législation en vigueur	التشريع الجاري به العمل
Règlements communaux de construction	ضوابط البناء الجماعية
Règlements d’urbanisme	ظوابط التعمير
Règlements généraux de contruction	ضوابط البناء العامة
Règles d’utilisation du sol	ضوابط استعمال الأرض
Réhabilitation	رد الإعتبار
Remembrement urbain	التجميع الحضري
Rénovation	التجديد
Rénovation urbaine	التجديد الحضري
Réseau géodisique	الشبكة الجيوديزية



Réseau principal	الشبكة الرئيسية
Restauration	ترميم
Restructuration	إعادة الهيكلة
Sanctions	العقوبات
Sanctions pénales	العقوبات الجنائية
Sauvegarde	إنقاذ
Schèma Directeur d'Aménagement Urbain	مخطط توجيه التهيئة العمرانية
Secteurs à rénover	القطاعات الواجب إعادة تجديدها
Secteurs à restructurer	القطاعات الواجب إعادة هيكلتها
servitudes	ارتفاقات
Servitudes d'ordonnancement	ارتفاقات التناسق المعماري
Servitudes non aedificandi	ارتفاقات عدم البناء
Servitudes non altus tollendi	ارتفاقات عدم التعلية
Sites archéologiques	مواقع أركيولوجية
Sites classés	المواقع المرتبة
Sites historiques	مواقع تاريخية
Surface constructible	المساحة المبنية
Sursis à statuer	تأجيل البث
Taxe sur les opérations de construction	رسم على عمليات البناء
Texte réglementaire	نص تنظيمي
Tissu urbain	النسيج الحضري
Travaux d'aménagement	أشغال التهيئة
Travaux de construction	أشغال البناء
Travaux d'équipement	أشغال التجهيز
Urbanisation	التحضر / التمدن
Urbanisme opérationnel	التعمير العملياتي
Utilisation du sol	استعمال الأرض
Villes nouvelles	المدن الجديدة
Visa	تأشيرة
Voirie communale	الطرق الجماعية
Zone agricole	منطقة زراعية
Zone d'habitat dispersé	منطقة السكن المتفرق

zone d'habitat	منطقة سكنية
Zone périphérique	منطقة ضاحوية
Zones à mettre en valeur	المناطق التي يجب إبراز قيمتها
Zones à protéger	المناطق التي يجب الحفاظ عليها
Zones de recul	مناطق الفصل
Zones nouvelles d'urbanisation	المناطق العمرانية الجديدة
Zones périphériques des communes urbaines et des centres délimités	المناطق المحيطة بالجماعات الحضرية والمراكز القروية

ردمـــك : 9981-155-54-3
الإيــداع القــانونــي: 2009/2769




المملكة المغربية
وزارة الداخلية
المديرية العامة للجماعات المحلية